

## FICHE TECHNIQUE :

Nom : Rénovation urbaine rue du Luxembourg  
Maître d'Ouvrage : Pôle Habitat  
Ville : Colmar  
Département : 68  
Concours en Dialogue-compétitif : 2015 projet-non lauréat  
Entreprise générale mandataire : Eiffage Construction  
Architecte : Mongiello & Plisson  
Ingenieurs fluides : Elithis  
Ingénieur Structure : SIB-Etudes  
Paysagiste : Acte 2 Paysage

## **NOTICE ARCHITECTURALE**

---

### **1 - LE PROJET DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Le projet de rénovation urbaine de la rue de Luxembourg doit répondre aux objectifs de **recomposition urbaine** que s'est fixée la ville de Colmar et atteindre des **performances** énergétiques, conformes à celles que Pôle Habitat, maître d'ouvrage, exige de son patrimoine neuf ou rénové.

Ainsi, le projet devra être autant un projet urbain et paysager qu'un projet architectural, performant dans les domaines de l'environnement (énergie grise dépensée, chantier propre, gêne des riverains), du confort (thermique et phonique), de la sécurité incendie et de l'habitabilité (qualité des espaces, de la lumière). L'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

### **2 - LE CONTEXTE**

La requalification du « secteur Luxembourg », fait partie du **quartier Europe**, objet de l'Opération de Renouvellement Urbain, initiée par la Ville de Colmar. Celui-ci a déjà connu, au cours de ces dernières années, de profondes transformations et a fait l'objet d'études urbaines fines dans ses parties est et sud, ainsi que d'opérations architecturales remarquées. L'avenue de la Liberté fait, elle, l'objet de transformations paysagères qui la dote d'une piste cyclable importante. Le secteur nord dit « Schweitzer » s'est aussi métamorphosé. La ville de Colmar, le principal bailleur, le Pôle Habitat Centre Alsace, ainsi que les urbanistes, architectes et paysagistes qui ont travaillé sur ces sites, ont veillé à ce que les projets de rénovation, de chacune des parties, présentent une cohérence de composition, d'aménagement des espaces publics, de résidentialisation du domaine privé, de matériaux, de mobilier, etc ...

Le présent projet, concerne le secteur Luxembourg. Il devra intégrer l'ensemble des réflexions déjà menées pour proposer une amélioration du cadre de vie et assurer une cohérence fonctionnelle et d'aménagement de l'ensemble du quartier Europe. Ce secteur va bénéficier d'une transformation des espaces dédiés aux commerces et au siège de Pôle Habitat. Le déplacement du parking visiteur de ce dernier ouvre la porte à une reconquête de l'espace par le piéton et les cyclistes. Le projet devra intégrer cette mutation.

### **3 – UN PROJET URBAIN**

Si la réhabilitation de « l'immeuble central » et la construction de nouveaux logements constitueront la partie émergée du projet et offriront un habitat de qualité, l'aménagement urbain, la transformation des « vides » du quartier seront des facteurs d'amélioration de la vie des habitants. L'urbaniste, et architecte, Bernardo Secchi proposait d'ajouter le « capital spatial » à la définition de la « richesse » de Pierre Bourdieu, qui prenait en compte « le capital financier, le capital culturel et le capital social ».

### **4 – DIFFERENTS SCENARII URBAINS**

En projet urbain et, plus particulièrement, en rénovation urbaine, il n'y a pas de solution idéale mais des propositions qui peuvent rassembler plus d'avantages que d'autres. Il s'agit donc de les comparer. En outre le projet urbain est étroitement lié aux programmes de construction ; ici aux logements et, par conséquent, aux typologies retenues.

La partie invariante des différents plans masse, que nous avons testés en phase d'esquisse, concernait les 3, 5 et 7, rue du Luxembourg. Plusieurs variantes allant de la réhabilitation de l'aile ouest existante à une typologie de maisons de ville, en R+2 en passant par des petits collectifs en R+2 et R+3 avaient été envisagées.

Ces études ont permis de supprimer l'hypothèse de la conservation de l'aile ouest.  
Au stade de l'avant-projet sommaire, nous avons conservé, encore, deux hypothèses :

- La réalisation de deux immeubles, en R+2 et R+3
- La réalisation d'un seul immeuble en R+4

- **La première** consistait en la réalisation de 2 bâtiments décalés, en R+2 et R+3 avec des appartements traversant nord-sud. L'esquisse avait montré que, dans le cas de la mise en oeuvre de deux bâtiments, cette disposition était favorable, d'un point de vue bioclimatique. Elle permettait de dégager 500 m<sup>2</sup> de jardins partagés.



APS - hypothèse 1 : la création de deux immeubles en R+2 et R+3

- **La seconde** consistait en la réalisation d'un seul immeuble, en R+3 avec des appartements traversants nord-sud, distribués par 3 cages d'escaliers, ne nécessitant pas d'ascenseur. Elle permettait de dégager 610 m<sup>2</sup> de jardins partagés.



APS - Hypothèse 2 : la création d'un seul immeuble R+3 + duplex avec 3 cages d'escalier

Ces hypothèses n'étant pas convaincantes, d'un point de vue économique, nous avons, au stade de l'APD, développé une version en R+4, desservies par 2 cages d'escaliers, doublées de 2 ascenseurs. Il n'y a plus de duplex et tous les appartements sont accessibles aux personnes handicapées. Ainsi, avec les 6 nouveaux appartements répartis

aux 3,5 et 7, rue de Prague, ce sont **36 appartements** qui seront accessibles aux personnes handicapées. C'est cette disposition que nous avons retenue pour notre offre finale.



APD - Création d'un seul immeuble R+4 avec 2 cages d'escalier

### **41 – 48 LOGEMENTS REHABILITÉS AUX 3, 5 ET 7 RUE DU LUXEMBOURG**

Cet immeuble comprend 48 logements : 2T2, 25 T3 et 21 T4



Rez-de-chaussée

Le projet a évolué dans l'optique de la recherche d'économies par rapport aux versions précédentes.

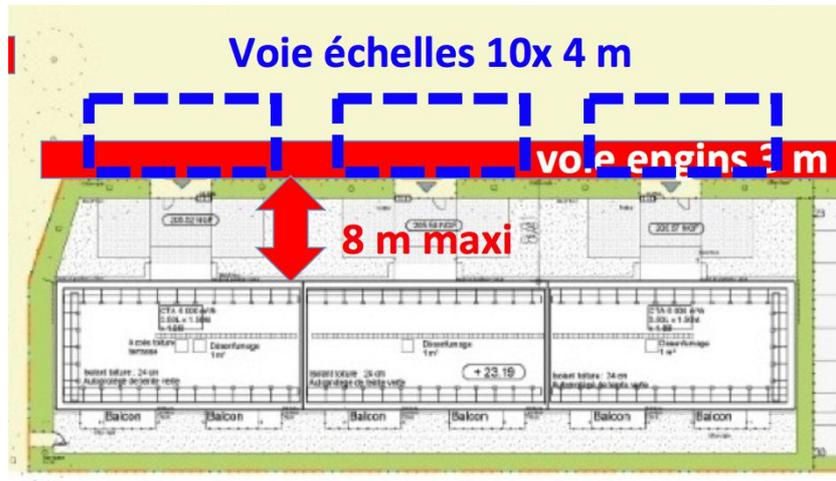
Cela se caractérise par :

- La réalisation des 6 logements « neufs », du rez-de-chaussée, au niveau 0 et non au niveau 1,33. Ces 6 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci sont dotés de celliers au même niveau.
- L'abandon des modifications liées à la mise aux normes PMR des appartements existants, en étages. Par exemple, dans les murs porteurs en béton comme dans les cloisons, l'élargissement des portes n'est plus réalisé.
- Le maintien des 3 cages d'ascenseurs. Les niveaux 0 et -1 ne sont pas desservis.
- Les cloisons des salles de bains et des WC sont conservées.
- Les sas des halls d'entrée sont réduits.
- L'agrandissement de la 3<sup>ème</sup> chambre des T4 est abandonné
- Les dimensions des nouveaux balcons sont réduites pour s'approcher du minimum demandé par le programme.
- Les locaux vélos, extérieurs sont concentrés pour limiter le linéaire de leurs façades.

Le stationnement automobile se répartit en **42 places** à l'est et **6 places** réservées dans le parking du nouvel immeuble à l'ouest. Des haies masqueront, en partie, les voitures. Ces parkings seront éclairés par des candélabres. Rue de Madrid et rue de Prague, au droit du parking est, les containers enterrés permettront le tri des déchets.

Le trottoir de la rue du Luxembourg est réduit. Le site est résidentialisé par des haies épaisses de charmes protégeant les cours d'entrée au nord et les terrasses privées au sud.

La bande privative, au nord de l'immeuble, est réduite à 8 mètres pour permettre un accès des véhicules d'incendie, conforme à la réglementation, si les pompiers ne devaient pas se contenter de l'accès depuis la rue de Prague. En effet, en immeuble de 3<sup>ème</sup> famille A, selon l'article 3.1, ces habitations doivent « être implantées de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soit atteints par la **voie échelles**. Ces accès doivent être situés soit directement à l'endroit désigné par l'adresse postale, soit être en vue directe de cet endroit. »



#### 411 – LES COMMUNS

Trois sas, en chicane (pour augmenter leur efficacité), protègent thermiquement l'immeuble. Comme ils sont en saillie, par rapport à la façade, le volume chauffé est très compact. Les boîtes à lettres y sont installées, comme le MOA la souhaité lors de la dernière réunion.

Un local ménage, dans la cage centrale et un petit placard, intégrant un vidoir, dans les deux autres faciliteront l'entretien.

Les escaliers existants sont conservés. Une porte coupe-feu est mise en place au niveau 0, pour séparer le RDC du sous-sol. Au sous-sol, deux groupes de caves, ACCESSIBLES PAR DES SAS D'ISOLMENT, sont attribués à chacune des cages d'escaliers. Les voiles béton ne sont pas percés et les cloisons sont montées en agglos béton de 10 cm. Les portes sont métalliques et pleines. La ventilation de ces caves est assurée par des sauts de loup et par un calepinage des agglos des cloisons laissant des vides.

Au N° 7, la sous-station est conservée.

Six appartements « neufs », sont créés, au niveau du rez-de-chaussée. Il s'agit de 2 T2 et 4 T3.

#### 412 – TRANSFORMATION DES LOGEMENTS

Les modifications comprennent :

- . De nouveaux cloisonnements
- . Une isolation phonique des dalles
- . La mise en place de nouvelles gaines
- . La création des balcons en ossature acier galvanisé et plancher béton en façade sud. La stabilité au feu, exigée par la nouvelle réglementation, est assurée par un surdimensionnement des profils acier et par l'utilisation du béton en plancher.
- . La transformation des balcons nord en rangements fermés
- . Une forte isolation des façades et le remplacement des fenêtres
- . Une excellente étanchéité à l'air
- . Un chauffage, par air. Des échangeurs double flux permettent de récupérer l'énergie de l'air vicié extrait.

##### . De nouveaux cloisonnements

Nous proposons de modifier et de simplifier la forme des cuisines pour les rendre plus aménageables et fonctionnelles. Nous proposons de supprimer le rangement, situé dans l'entrée, (les caves sont à nouveau accessibles) et le placard situé contre le séjour. Un nouveau placard est créé contre la cuisine. Le séjour est visuellement protégé par une cloison intégrant le tableau électrique. Une personne, sur le seuil du logement ne peut voir ce qui se passe dans cette pièce de vie. La nouvelle porte palière garantie l'isolation acoustique nécessaire.

Les cloisons des deux chambres, de la salle de bains et des WC sont maintenues. Les portes de 70 cm sont conservées.

##### . La mise en place de nouvelles gaines

Certaines trémies sont réutilisées, mais des carottages seront, tout de même, nécessaires, pour faire passer les gaines du double-flux.

#### . Une isolation phonique des dalles

Un faux plafond généralisé renforce l'isolation acoustique vis-à-vis du logement de l'étage supérieur (sauf à R+7) ; La hauteur libre sera de 2,43 m. L'entrée, la salle de bains et le WC sont dotés de soffites habillant les gaines le soufflage et de reprise d'air de la double-flux.

#### . La suppression du balcon de la 3<sup>ème</sup> chambre des T4

Pour éviter les ponts thermiques, ce balcon est supprimé. D'un point de vue structurel, la dalle, portant de voile à voile, peut être éliminée.

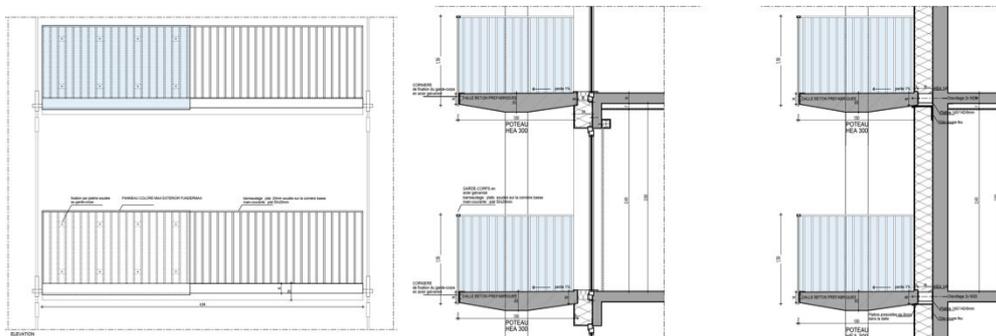


#### . La fermeture des loggias nord

Les allèges béton des loggias sont supprimées. Le volume est fermé, en façade par des éléments « Panobois », habillés à l'extérieur de stratifié et à l'intérieur d'une plaque plâtre. Le volume est transformé en deux rangements accessibles depuis les cuisines des T3 et des T4.

#### . La création des balcons en façade sud

En étage, les appartements sont dotés de balcons à la structure mixte acier/béton. Ils apporteront, en été, une protection solaire. La nouvelle réglementation incendie exigeant leur stabilité au feu contraint à l'utilisation du béton. La préfabrication de ces dalles leur conférera une belle finition. Le barreaudage vertical des balcons assure de la transparence au droit du séjour.



#### . Une forte isolation des façades et le remplacement des fenêtres

Les fenêtres sont situées au nu extérieur du béton de la façade. La continuité de l'isolation thermique est, ainsi, obtenue. Par conséquent, aucun retour d'isolant n'est nécessaire en ébrasement. Celles-ci sont dotées de double-vitrage.

##### Au sud :

- celles des séjours, en étage, sont protégées par les débords de balcon, ou par un brise-soleil fixe, au dernier niveau.
- celles des séjours, en RDC, sont protégées par des stores intérieurs occultant et réfléchissant le rayonnement solaire (le balcon du R+1 étant trop haut).
- celles des chambres et les cuisines disposent également d'un store intérieur occultant et réfléchissant le rayonnement solaire

##### Au nord :

- celles des chambres disposent d'un store intérieur occultant.

#### . Des façades redessinées



Façade nord

**Au nord**, les 3 cages d'escaliers en R+7 constituent, malgré les démolitions, un immeuble toujours imposant. C'est pour cela que le projet s'attache à réduire son impact.

La proposition repose sur 3 idées :

- Donner un socle et un couronnement à l'immeuble ; ce qui revient à faire « disparaître » le rez-de-chaussée » et le dernier étage. Dans la hauteur du rez-de-chaussée, locaux vélos compris, un bardage, solide, de fibres-ciment d'origine minérale, exprime la relation à la terre, à la végétation. Le bois a été abandonné pour assurer le classement au feu M2 requis par la réglementation incendie.
- Rendre lisible les cages d'escaliers, en retrait du nu de la façade, en les habillant de panneaux stratifiés haute pression, légers et dotés d'une gamme de coloris étendue. Ainsi le repérage des appartements est facilité.
- Utiliser une coloration proposant des dégradés du brun chaud (la terre) au bleu froid (le ciel). De légères nuances différencient le traitement d'une cage par rapport à l'autre.

Ce nouveau dessin de la façade nord, permet une mise en scène par rapport au futur mail que l'on pourra emprunter depuis l'avenue de la Liberté.

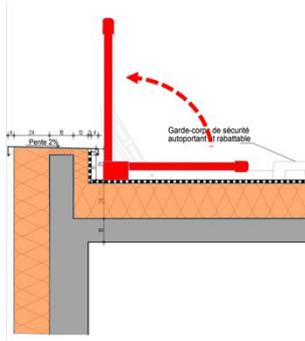


Façade sud

**Au sud**, le rythme des cages d'escalier ne pouvant être repris, seul l'ancrage au sol est réaffirmé. Dans les étages les habillages des balcons, aux variations de bleus, soulignent la dimension vivante de cette façade, ouverte à la lumière, au soleil. En été, le dernier niveau des balcons est protégé par un brise-soleil horizontal.

#### . Un toit terrasse accessible, isolé et sécurisé

Dans chaque cage d'escalier, les sky-dômes de désenfumage permettent d'accéder à la terrasse haute. Celle-ci est isolée thermiquement et des protections mobiles, positionnées le long des façades, sécurisent les intervenants.



## 42 – CONSTRUCTIONS DE 30 LOGEMENTS NEUFS

Cet immeuble comprend : 10T2, 10 T3 et 10 T4

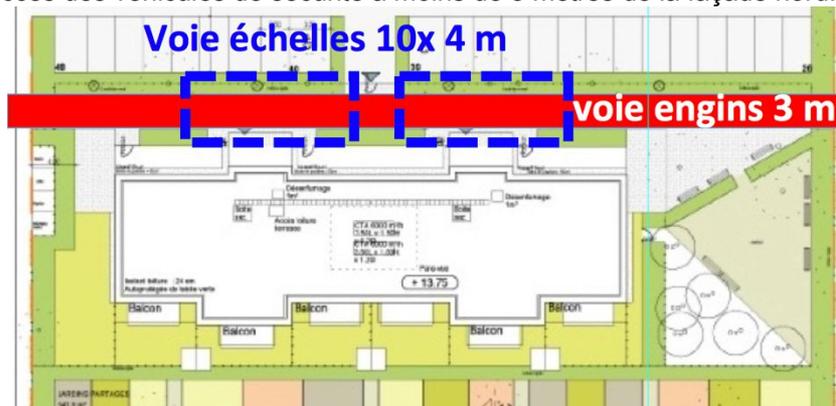


Après avoir testé plusieurs configurations, nous avons retenu celle d'un projet compact organisé avec deux cages d'escaliers.

L'immeuble est construit en retrait de la rue de Prague pour libérer l'espace dédié aux Jardins partagés.

Les 48 places de parking (dont 6 dédiées à l'immeuble réhabilité), sont situées au nord de la nouvelle construction pour en limiter l'impact visuel ;

Ce parking est proche des deux halls d'entrées. Un cheminement piéton, privé, est dimensionné et construit pour rendre possible l'accès des véhicules de sécurité à moins de 8 mètres de la façade nord.



L'immeuble est résidentielisé. Son site est délimité par des grilles et des portillons. Le parking est exclu de cette délimitation. Un espace de jeux est, conformément à la réglementation du POS, aménagé pour les enfants de l'immeuble. Deux locaux vélos, en structure légère, sont situés à l'est et à l'ouest.

Les boîtes à lettres sont installées dans les sas. Elles sont à simple entrée, pour éviter ne pas affaiblir l'isolation thermique de ces sas (ce qui serait le cas des boîtes à double entrées).

### . Un immeuble compact

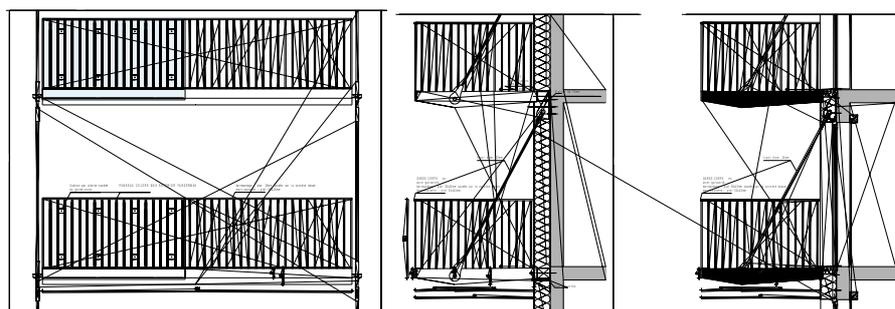
Les escaliers, à 2 volées, sont intérieurs et dans un volume isolé. Ces escaliers sont conformes à la réglementation incendie et permettent, notamment la manœuvre d'un brancard (1,97m x 0,57m). Tous les étages sont identiques. Ceci assure une compacité optimale à l'édifice. Chaque palier ne dessert que 3 logements. A l'exception des six 2 pièces, les appartements sont traversants. Ils sont tous adaptables aux personnes à mobilité réduite. Ils sont dotés de jardins privés, de plain-pied, au sud. La structure envisagée est traditionnelle : béton pour les voiles et dalles et façades. Les façades sont, partiellement doublées de bardage fibres-ciment et de bardage stratifiés, haute pression. Ces panneaux apporteront colorés seront stables dans le temps.

Au rez-de-chaussée, les terrasses sont protégées des vues par une haie épaisse. Un cellier permet de ranger quelques outils.

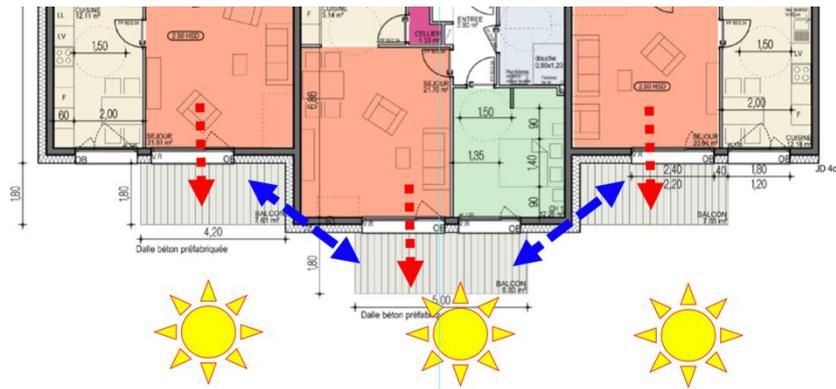


### . Des balcons suspendus en façade sud

En étage, les appartements sont dotés de balcons à la structure mixte acier/béton. Ils sont suspendus par des tirants et des cornières ancrés dans les dalles. Ils apporteront, en été, une protection solaire. La nouvelle réglementation incendie exigeant leur stabilité au feu contraint à l'utilisation du béton. La préfabrication de ces dalles leur conférera une belle finition. Le barreaudage vertical des balcons assure de la transparence au droit du séjour. Une partie pleine, colorée permet d'installer du linge en séchage, sans qu'il ne soit visible de la rue.



Les décalages des balcons évitent les vis-à-vis sans que soit nécessaire l'interposition de pare-vues :



**. Une forte isolation des façades et le remplacement des fenêtres**

Les fenêtres sont situées au nu extérieur du béton de la façade. La continuité de l'isolation thermique est, ainsi, obtenue. Celles-ci sont dotées de double-vitrage.

**Au sud :**

- celles des séjours sont protégées par les débords de balcon, ou par un brise-soleil fixe, au dernier niveau.
- celles des chambres et les cuisines disposent d'un store intérieur occultant et réfléchissant le rayonnement solaire

**Au nord :**

- celles des chambres disposent d'un store intérieur occultant.

**. Des façades animant le volume compact**



*Façade nord*

**Au nord,** les 2 cages d'escaliers sont soulignées de manière semblable à ceux de l'immeuble réhabilité. Le contraste des couleurs est moins fort pour conserver l'unité du volume de l'immeuble.

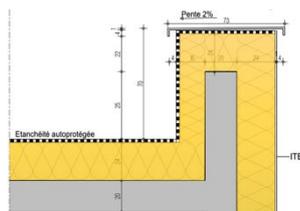


*Façade sud*

**Au sud**, le jeu des balcons est plus libre que pour l'immeuble rénové. Des variations dans la position de dans les couleurs des panneaux pleins des balcons suspendus apporte une certaine dynamique.

#### . **Un toit terrasse accessible, isolé et sécurisé**

Dans chaque cage d'escalier, les sky-dômes de désenfumage permettent d'accéder à la terrasse haute. Celle-ci est isolée thermiquement et des acrotères de 70 cm de haut et d'épaisseur, sécurisent les intervenants.



### **43 – UN PROJET COMPACT ET COHERENT**

Les objectifs performanciers et économiques ont engendré une organisation très rationnelle du site et l'élaboration d'immeubles compacts, économiques en énergie. L'ensemble est cohérent ; Il développe certaines parentés entre les parties neuves et les parties réhabilitées, sans pour autant créer de confusion.

