Les Villas Pélissier à Rouen

Photographies : Eric Bernath

Collection images

Les Villas Pélissier à Rouen

Eric Bernath

Septembre 2012

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense
92055 la Défense cedex

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

Coordination :
Christophe Perrocheau, chargé de valorisation
christophe.perrocheau@i-carre.net
Tél. 01 40 24 33

Photographies : © Eric Bernath / eric.bernath69@gmail.com

Mise en page : Nathalie Seillé

Site internet : http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/

Sommaire

Préface 05

Fiche technique 07

Introduction 09

Plans et perspectives 11

Environnement urbain 21

L'opération en chantier 31

L'opération achevée 51

Intérieurs 67

Recréer un morceau de ville

Telle fut l'ambition de l'opération Villa Urbaine Durable (VUD) « Les villas Pélissier » à Rouen, opération emblématique de la volonté de la Ville d'impulser une nouvelle dynamique à l'échelle de l'agglomération afin de mieux lier cohésion territoriale et cohésion sociale de l'espace urbain.

Cette opération, qui constitue l'élément moteur de la reconversion de la caserne Pélissier, a incité à un nouvel examen des prescriptions d'urbanisme sur le quartier et a influencé le projet environnemental de la Ville. Fruit d'un travail partenarial entre les professionnels particulièrement abouti, le projet, au cours de son évolution, s'est simplifié et densifié, agissant à son tour sur la transformation du contexte urbain.

In fine, les options se sont précisées autour de quatre grands principes qui seront par la suite repris par la Ville sur ses autres projets :
- recherche d'un équilibre entre densification et organisation de l'espace,
- mixité sociale autour d'une variété des modes d'habiter,
- mixité des fonctions pour accueillir des services et équipements publics,
- mesures de haute qualité environnementale, au service des habitants.

C'est donc une opération exemplaire à laquelle nous convient les images qui composent cet ouvrage. Exemplaire elle l'est par la façon dont elle concilie centralité et désenclavement, mais aussi par son insertion harmonieuse aux différentes échelles de la parcelle, du site et du quartier.

Emmanuel Raoul
Secrétaire permanent du PUCA

CHIFFRES CLEFS

- 56 logements locatifs sociaux répartis en deux résidences de 37 et 19 logements
- 38 appartements et 8 maisons de ville en accession à la propriété
- Dates de livraison : locatif : 2006 / Accession : 2008
- SHON locatif : 5 530 m² ;
- SHON accession : 4 186 m²
- SHAB locatif : 4 477m² + 42m² local annexe
- SHAB accession : 3 449 m²

ÉCONOMIE DU PROJET

- Prix de revient locatif au m² habitable : 1 525 € HT
- Coût des travaux accession au m² habitable : 1 355 € HT
- Coût des travaux locatifs au m² habitable : 1223 €HT
- Coût du Foncier au logement :
  accession : 15 565 € / locatif : 11 214 €
- Coût de la maîtrise d'oeuvre :
  Locatif : 374 150 € HT / accession : 240 000 € HT

ACTEURS

- **Maîtres d'ouvrage** : Logiseine SA HLM (locatif)
  CIR Promotion Immobilière (SAS) - Crédit Immobilier de France (accession)
- **Architecte :** Atelier des deux Anges
- **Bureau d'étude technique :** Enerpol Ingénierie (BET HQE)
- **Economiste :** Reber
  BET VRD : Sneta
- **Entreprise générale :** Quille direction Bâtiment Normandie
- **Partenaires associés :**
  Ville de Rouen
  Ademe
  Feder (fonds européens de développement régional)
  Gaz de France

L'opération est implantée sur le terrain d'une ancienne caserne militaire, sur la rive sud de Rouen. Elle s'inscrit dans un projet de requalification d'une friche militaire, elle-même abordée dans une réflexion urbaine plus vaste. Sa situation est un atout : à proximité d'un parc public et bien desservie par les transports en commun.

Le projet urbain a pour objectif de relier deux quartiers tout en gardant la mémoire du lieu : certains bâtiments militaires ont ainsi été conservés et transformés en bureaux pour les services techniques de la ville.

Dans ce contexte, l'opération VUD a recherché l'équilibre entre densification et organisation de l'espace, a prôné une mixité de fonctions et une mixité sociale jusque dans les modes d'habiter puisque quatre types d'habitats sont proposés : maison individuelle, logements superposés, petits plots et petits collectifs.

Les bâtiments allient les qualités de l'habitat individuel et celles du collectif. Les plots ressemblent à une villa, alors qu'ils accueillent 4 logements tous différents (flat, duplex, types 2 et 4). À l'inverse, le bâti sur la rue principale exprime le collectif, alors qu'il est constitué de logements superposés et accolés, avec pour chacun un accès privé à rez-de-chaussée.

Chaque logement possède au minimum une double orientation. À chaque situation et à chaque orientation, correspond une typologie particulière. Ces typologies offrent des usages et des espaces différenciés dans les logements. La lumière naturelle a été privilégiée, par le biais de nombreuses ouvertures et la création de puits de lumière à l'intérieur des immeubles. Ces puits permettent d'éclairer naturellement les salles de bain, réduisant ainsi les coûts de chauffage et d'électricité pour les locataires.

Les bâtiments sont unifiés par un sol commun végétal, en résonance avec la place d'armes, qui fait trait d'union entre les parties est et ouest du quartier. Ce sol est libéré des voitures, toutes stationnées dans un parking semi enterré.

L'architecte a cherché à gérer et valoriser les eaux pluviales, dans une optique paysagère. Les toitures-terrasses végétales permettent d'assurer la rétention d'une partie des eaux de pluie. Les eaux excédentaires s'écoulent vers le sol de manière classique, mais la presque totalité du sol est perméable et permet donc l'infiltration. Les excédents en cas d'orage sont canalisés vers des douves qui servent de stockage.

Une des grandes qualités de cette opération est d'avoir substitué au cloisonnement usuel des professions un travail partenarial tout au long des processus de conception et de réalisation. Dès la phase de conception, des objectifs de qualité - urbaine, architecturale, environnementale et d'usage - ont ainsi été fixés et maintenus malgré les péripéties qui ont marqué la longue gestation et la transformation du projet autour de sa densification (près de 100 logements à l'hectare). Ceci a permis de respecter les objectifs assignés au projet et d'y apporter des réponses adaptées.

Pour en savoir plus
Opération Les Villas Pélissier – Cahier expérimental
A télécharger sur : http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/
Le site chantier.net : http://chantier.net/vud.html

Plans et perspectives

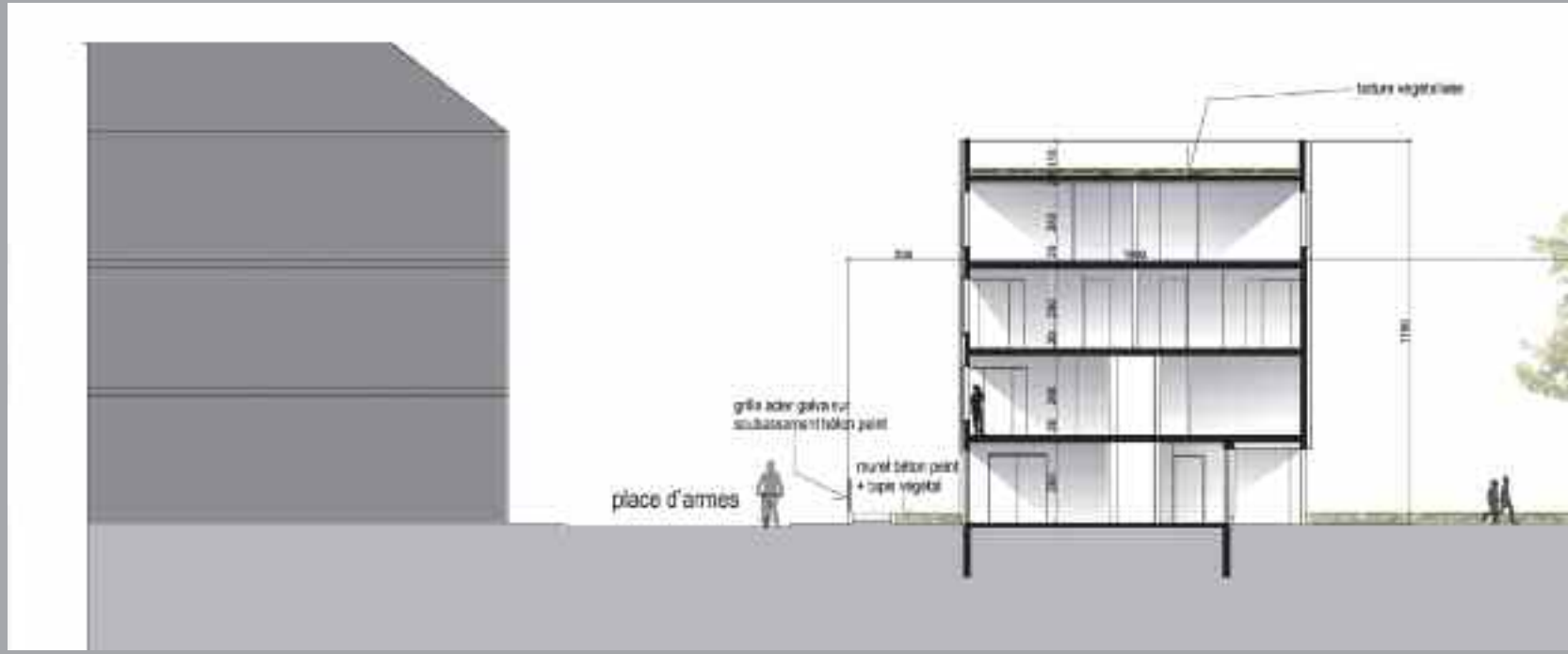
Plan masse - © Atelier des Deux Anges

Perspective de l'opération depuis l'angle des rues Louis Blanc et Trianon - © Atelier des Deux Anges

Perspective de l'opération depuis la place d'armes - © Atelier des Deux Anges

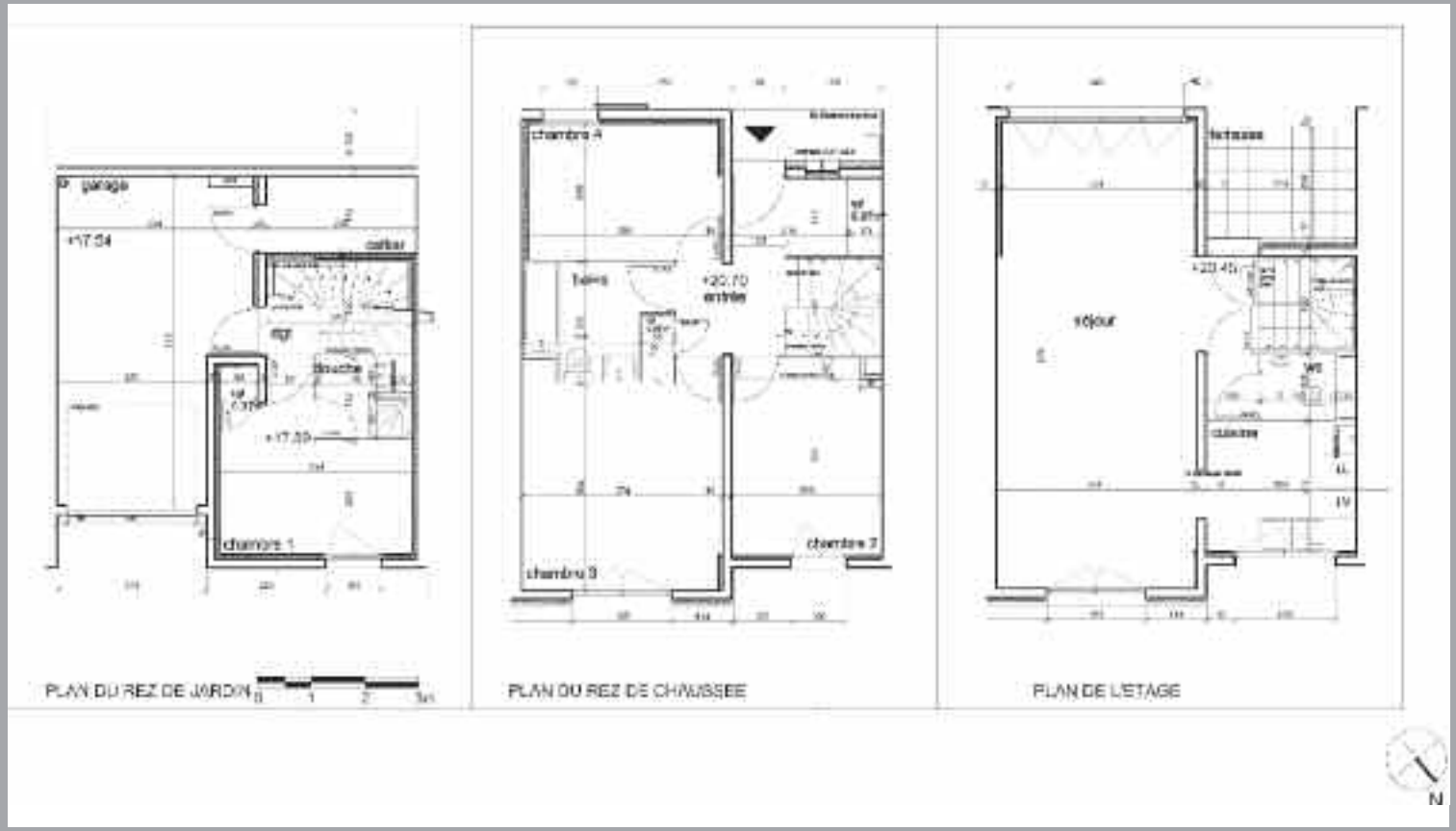
Perspective de l'opération depuis la place d'armes - © Atelier des Deux Anges

Coupe transversale - © Atelier des Deux Anges



rue Louis Blanc

Plan maison individuelle - © Atelier des Deux Anges



Plan appartement triplex - © Atelier des Deux Anges

rez de chaussée

1er étage

2d étage

plan urbanisme construction architecture PUCA

Environnement urbain

La caserne Pélissier

Une opération pourvue d'équipements et bien desservie par les transports en commun

Le collège Lecanuet à proximité de l'opération

Le jardin des plantes à proximité de l'opération

plan urbanisme construction architecture PUCA

L'opération en chantier

Au second plan, pose de l'isolation par l'extérieur sur un plot

Les douves de stockage

Espaces repas et salon séparés par une cuisine ouverte avec puits de lumière

L'opération achevée

Des entrées individuelles

336
334
BONJOUR

Intérieurs

PUCA
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense
Paroi Sud
92055 La défense cedex
tél. 01 40 81 24 30
fax 01 40 81 63 78
http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable.**
Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.
Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

▶ Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun
Planification sociale de l'urbain et des services publics
Citoyenneté et décision urbaine
Intercommunalité et métropolisation
Normes et fabrique du bien commun

▶ Le renouveau urbain
Rénovation urbaine et mixité sociale
Renouvellement et recomposition des quartiers
Créativité et attractivité des villes

▶ L'avenir des périphéries urbaines
Qualité et sûreté des espaces urbains
Architecture de la grande échelle
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
Dynamiques et pratiques résidentielles

▶ Comportements résidentiels et défis démographiques
Vieillissement de la population et choix résidentiels
Habitat et services aux personnes âgées
Evolutions démographiques et inégalités territoriales

▶ Accès au logement
Trajectoires résidentielles
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
Modes et formes de l'hébergement
Economie foncière et immobilière

▶ L'innovation dans l'architecture et la construction
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
Concept qualité, habitat, énergie
Logement design pour tous
Evaluation énergétique du patrimoine existant
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
REHA (PREBAT)

▶ Territoires et acteurs économiques
Espaces urbains et dynamiques économiques
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
Développement économique local et mondialisation
Economie de l'aménagement
Attractivité des territoires

▶ Vers des villes viables et acceptables
Politiques territoriales et développement durable
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
Villa urbaine durable
Quartiers durables
Aménagement et démarches HQE
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)