

Sur l'îlot Starlette, dans le cadre du projet Deux-Rives, Rivactive sera un petit bout de ville, avec logements, bureaux, services, espaces verts... Une opération portée par deux promoteurs et trois agences d'architectes, dont celle de Dominique Coulon, enseignant de l'école.

La vi(II)e nouvelle

Propos recueillis par Sylvia Dubost

Starlette—Rivactive

Logements + bureaux + services
+ espaces extérieurs

Maître d'ouvrage SPL Deux-Rives
Maîtres d'œuvres Dominique Coulon & Associés (FR),
HHF Architects (CH), Tatiana Bilbao Estudio (MEX)
Promoteurs Stradim (logements) + Kaufman & Broad (bureaux)

Livraison prévue juin 2021 pour les logements



Projection depuis le môle Citadelle, par delà le bassin Vauban. Les deux bâtiments en escaliers et la tour accueillent les logements, les deux bâtiments à l'arrière les espaces de bureaux.

Le lieu

—> Entre la route du Rhin, la route du Petit Rhin, la rue du Port du Rhin et le bassin Vauban, le quartier Starlette est actuellement un *no man's land*, en pleine zone portuaire, donc. Cette longue bande orientée nord-sud fait partie du vaste projet Deux-Rives, qui voit la ville de Strasbourg rejoindre celle de Kehl et les projets immobiliers se multiplier. Découpée en 10 parcelles, elle fera l'objet d'autant d'opérations dont celle-ci est la première et la plus importante en termes de surface. Au sud, la route du Rhin, au nord-est, la station de tramway Starcoop, qu'on pourra rejoindre par le futur parc du Petit Rhin, qui remplacera les entrepôts actuels. Les agences d'urbanisme 51N4E, LIST et TER, qui travaillent sur l'ensemble du projet Deux-Rives, ont défini des axes le reliant au bassin Vauban. L'un délimite la parcelle au sud (à gauche sur l'image), un autre passe sous le bâtiment parallèle à l'eau. La route du Petit Rhin sera déplacée.

Le concours, et après

—> Propriétaire et aménageur du terrain, la Société Publique Locale (SPL) des Deux-Rives, dont la ville et l'Eurométropole sont actionnaires et qui assure le développement de tout le quartier Deux-Rives, a lancé un concours associant promoteur et architecte. Après une première phase sur dossier sélectionnant les équipes invitées à présenter un projet, le concours proprement dit a été remporté par les promoteurs Stradim et Kaufman & Broad, associés aux trois agences d'architecture nommées ci-contre. Parce que « pour les gros projets comme celui-là, on aime bien associer les architectes. Cela permet une diversité », précise Edouard Escande, directeur général adjoint de Stradim. Les promoteurs achètent ensuite le terrain, débutent la commercialisation des bureaux et des logements ; les travaux démarrent lorsqu'une part suffisante des fonds est réunie.

Le programme

—> Sur cette parcelle, la SPL souhaitait 15.000m² de logements et 20.000m² de bureaux. S'y adjoignent une crèche, un restaurant partagé pour les entreprises, une salle de sport, un parking vélo de 1000m², « comme on en trouve aux Pays-Bas », précise Dominique Coulon, et de nombreux espaces partagés intérieurs et extérieurs.

L'allure générale

—> « Les urbanistes ont défini un dispositif, rappelle Dominique Coulon : chaque habitant doit avoir vue sur l'eau. On a donc imaginé d'immenses gradins. » Ils ont également fait d'autres recommandations, qui valent pour toute la zone Deux-Rives : la colorimétrie, la présence de jardins en terrasse et de jardins partagés, ainsi que le parement de briques, matériau typique du vocabulaire portuaire, que les architectes ont utilisé ici en plusieurs couleurs pour singulariser les bâtiments. « Peut-être parce que nous sommes trois bureaux d'architectes, nous avons opté pour plusieurs bâtiments où chacun trouve son écriture, plutôt qu'un seul très gros. C'est une petite ville plutôt qu'un monstre, et ça change tout. » Leur disposition a fait l'objet de longues discussions, « à tel point que les promoteurs pensaient qu'on n'allait pas rendre... » Au final, c'est le projet « le plus poreux » qui l'a emporté. Cette disposition permet de faire entrer plus de lumière à tous les endroits, et de prolonger la petite forêt déjà présente sur cette parcelle jusque dans les espaces entre les bâtiments. Au final, le projet compte deux bâtiments de logements (en briques rouges sur l'image, au plus proche de l'eau) et deux de bureaux, qui se superposent par endroits. Les architectes auraient préféré mélanger les fonctions, « pour éviter des bâtiments morts le week-end », mais cela n'a pas répondu aux contraintes des promoteurs.

Les logements

—> Situés au plus près de l'eau par rapport aux bureaux, les logements sont en grande partie destinés à des familles. Tous sont traversants ou à double orientation, y compris les logements sociaux sis dans la tour (d'autres sont disséminés dans le bâtiment perpendiculaire à l'eau ; en tout ils représentent 30% de la totalité des logements). Cela permet une meilleure ventilation, appréciable l'été quand le parc devient un îlot de fraîcheur. Pour Dominique Coulon, « *le pari, c'est de ne jamais mettre de climatisation* ». Le promoteur est moins convaincu par l'aspect traversant. « *Sur une telle épaisseur de bâtiment, explique Edouard Escande, un logement traversant aura forcément des pièces aveugles au centre. En proposant une cuisine ouverte sur le salon, celle-ci bénéficie de sa lumière, en revanche la salle de bain...* » Pour ce qui est du dessin des intérieurs, la marge de manœuvre de l'architecte est de toute façon limitée. « *La distribution des pièces et les matériaux, tout peut être choisis par l'acquéreur* », précise Edouard Escande. S'ajoute une exigence posée par le maître d'ouvrage : tous les espaces doivent être réversibles, les logements doivent pouvoir devenir des bureaux et inversement. « *Cela implique que le bâtiment peut avoir plusieurs vies*, ajoute Dominique Coulon. *Ce n'est pas si banal. On se rappelle que dans les années 90, beaucoup de bâtiments de bureaux ont été transformés en logements.* » En quoi est-ce compliqué, dans la mesure où au centre-ville, les bureaux sont installés dans des appartements qui furent des logements ? « *Dans les logements, il y a plus de murs, la structure est plus présente. Ici, on doit pouvoir les supprimer ou les ajouter facilement.* »

Pour Dominique Coulon, ce qui fait la qualité du lieu ce sont avant tout les espaces partagés : les coursives reliant les logements – « *un dispositif décrié car il y a des problèmes d'intimité, mais on a tenu bon car c'est ce qui est susceptible de créer du lien* » –, les terrasses collectives



↑ Maquette du projet. Les bureaux prendront place dans le bâtiment à l'arrière et dans celui du centre.

thématiques (un thème par terrasse : jardinage, sport, jeux pour enfants, solarium festif), mais aussi les espaces extérieurs et le grand parking à vélo. « *Le pari c'est la densité*, conclut Dominique Coulon. *En contrepartie, celle-ci laisse de grands espaces collectifs.* » À l'intérieur, deux salles communes pourront servir en journée et occasionnellement en soirée à divers usages : déjeuner, loisirs, réunions, occasions festives. Elles seront gérées par un concierge, logé gracieusement dans la copropriété, qui pourra également réceptionner les colis ou accueillir les visiteurs. Selon Stradim, ce service est indolore pour les habitants, dès lors qu'on « *dépasse les 100 logements.* »

Pour qui ?

—> Le prix de vente moyen des logements sera de 4000€/m², soit dans la moyenne des logements neufs de la zone Deux-Rives.

(en haut) Les logements doivent pouvoir se transformer en bureaux, et inversement, en fonction des besoins.



(en bas) Vue depuis la terrasse au-dessus du parking à vélos. En face et à droite, deux bâtiments de logements.

