

et



CONCOURS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME POUR LA RECONVERSION DU SITE STERLING A SAINT LOUIS

DOSSIER DE PRESSE - 12/12/2022



Les agences OSLO Architectes et D&A (Devillers & Associés) viennent de remporter le concours pour la reconversion du Site Sterling à Saint Louis, lancé par la Société d'Aménagement de Gestion pour le Développement Economique de la Région Ludovicienne (SAGEL).

Leur projet «**Les Lumières**» porte l'ambition d'animer le centre-ville, de désimpermeabiliser le site pour y retrouver un sol fertile, et d'entrer en dialogue avec la ville historique. L'attention est portée autant au patrimoine qu'à la nature. Une greffe urbaine délicate pour une ville-palimpseste en quête de renouveau.

LE MOT DES ARCHITECTES

«Les Lumières» est né de l’alliance inédite et de l’ambition de deux promoteurs locaux : SODICO Immobilier, basé à Mulhouse, à l’esprit novateur et disruptif, garant d’un projet ciselé dans les moindres détails et DELTA PROMOTION, adossé au groupe LINGENHELD, présent en Alsace depuis 40 ans et spécialiste de la gestion et du traitement des friches industrielles : objectif «zéro décharge», recyclage des matériaux, solutions in situ et limitant les flux...

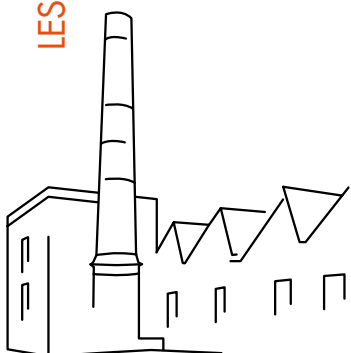
Ils nous ont fait confiance pour imaginer un projet novateur qui fasse de Saint Louis, une ville d’avenir, tournée vers les autres, une ville qui respire, qui voit plus loin et plus grand tout en respectant son histoire et son identité.

L’agence OSLO ARCHITECTES, basée à Strasbourg - avec un bureau à Paris -, développe une vision architecturale puisant dans l’histoire et l’esprit des lieux. Chaque projet développe sa logique propre. En gérant les contraintes, OSLO donne le pouvoir à chacun de s’en émanciper, de s’approprier l’espace et d’y créer du lien social.

Récompensée par l’Équerre d’Argent et le Grand Prix d’Urbanisme, l’agence D&A, basée à Paris - mais dirigée par une Alsacienne -, revendique une vision globale de la ville. L’agence fonde sa réflexion sur les synergies transports-urbanisme, la symbiose ville-nature, la diversité des formes urbaines et la mixité des fonctions.

Les dirigeants d’OSLO et de D&A, formés ensemble à l’ENSAIS, ont des habitudes de travail et une culture communes. L’alliance de ces deux acteurs, leurs expériences, leur savoir-faire et leur motivation, a permis de développer un projet exemplaire, durable et harmonieux, dans lequel les écritures architecturales alternent et se répondent. L’agence de paysagistes concepteurs SORTONS DU BOIS, basée à Cernay, vient compléter l’équipe de conception pour imaginer des aménagements qui poétiseront ce nouveau quartier.

Magali VOLKWEIN, architecte ENSAIS, présidente de D&A
Josselin LUTZ, architecte ENSAIS, co-gérant d’OSLO Architectes



ENRICHIR

LE CENTRE-VILLE

FAIRE VIBRER LE CENTRE DE SAINT LOUIS

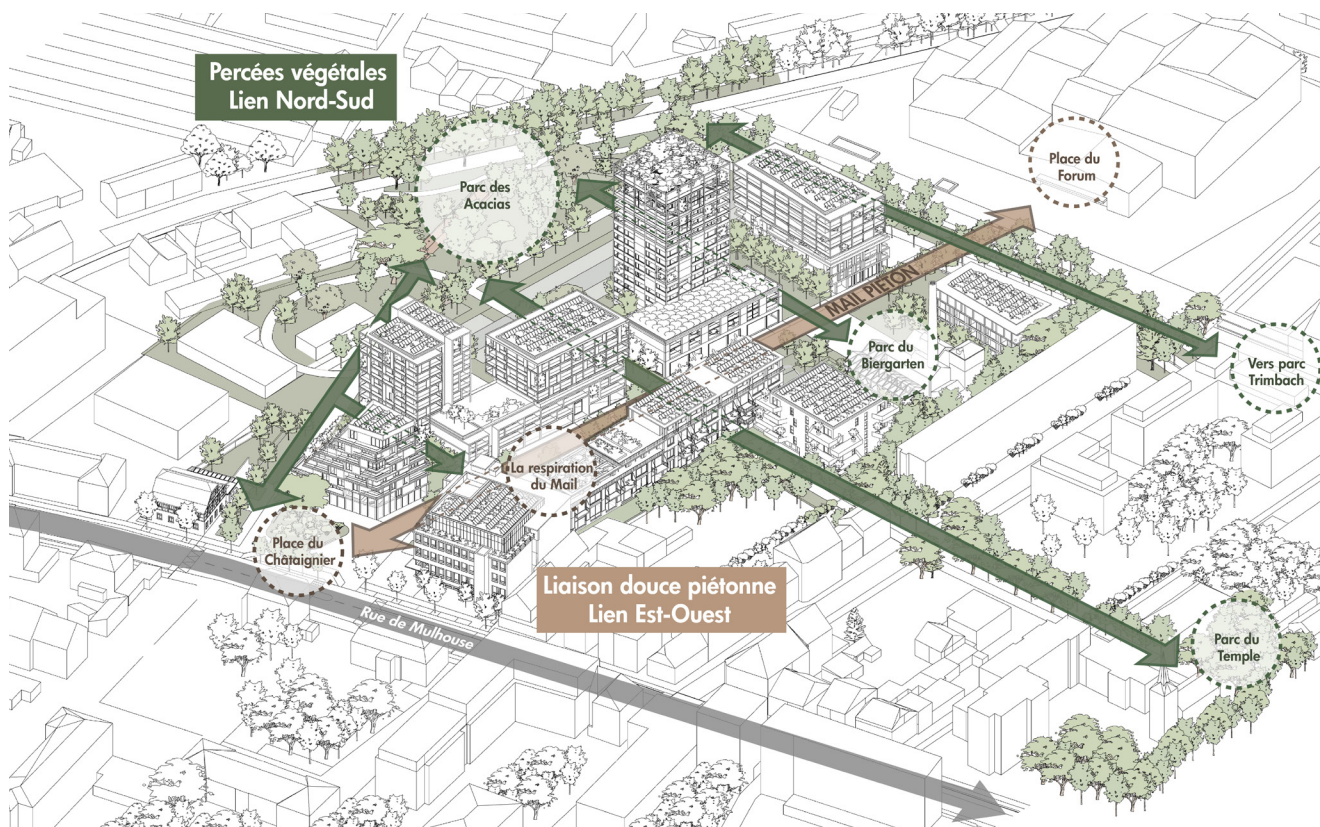
La mutation de cette dernière réserve foncière d'ampleur au cœur de Saint-Louis est une chance unique pour la ville. C'est un quartier qui s'inscrit dans la continuité de l'ensemble des projets de renouvellement du cœur de ville lancés il y a près de 20 ans déjà. Parmi ces opérations, le Forum qui subit aujourd'hui une forme d'enclavement aurait pourtant vocation à se trouver « au centre ».

Ce quartier de centre-ville est donc d'abord un LIEN.

Un lien entre le centre-ville existant et le Forum, mais aussi un lien entre le parc des Acacias et le réseau des cœurs jardinés qui subsistent dans le tissu ancien. «Les Lumières» propose de créer un réseau de **venelles fraîches** et de jardins qui initieront une **nouvelle trame verte** de Centre-ville.

Faire du site Sterling un **pivot** en lieu et place du **verrou** qu'il était, anime tout le projet.

Le futur quartier sera **l'inverse d'un quartier dortoir** : un lieu par essence inclusif*, un lieu de destination, un lieu dans lequel on se croise et on a plaisir à se retrouver. Le quartier constituera un lien entre les générations : il réunira tous les âges de la vie, depuis la petite enfance jusqu'aux seniors en passant par les étudiants et les jeunes professionnels. Destiné aux familles, il s'adressera aussi par l'animation qu'il proposera, à tous les Ludoviciens ainsi qu'aux Bâlois et autres métropolitains.



VUE AXONOMÉTRIQUE DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER



VUE PERSPECTIVE DE LA PLACE DU CHÂTAIGNER - A DROITE, LE RESTAURANT ET SON ROOFTOP

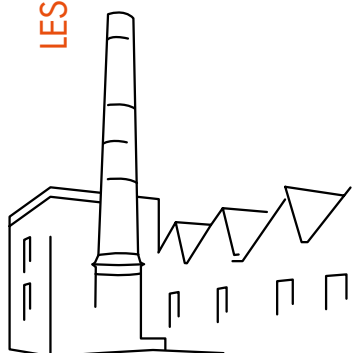
© Oslo architectes / D&A / Image Faber Picturae

CRÉER UN ÉCOQUARTIER CULTUREL

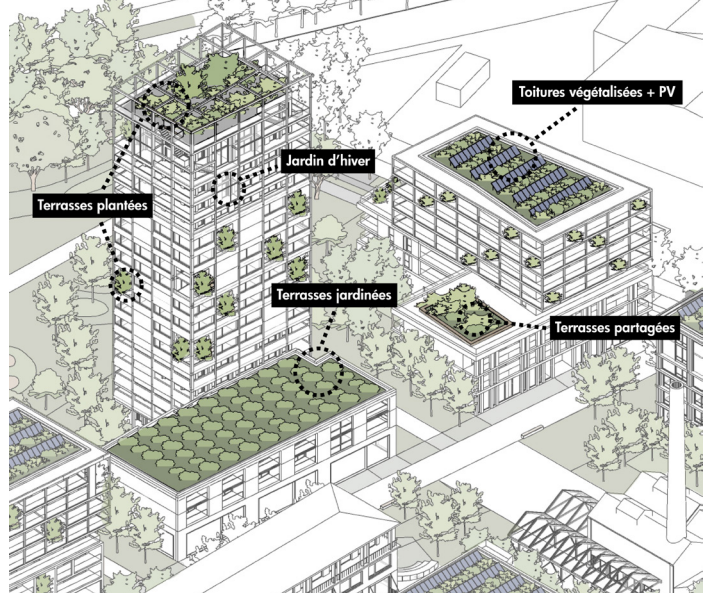
En créant un véritable **Ecoquartier Culturel**, l'innovation partagée et enseignée, l'art et la culture, seront installés au cœur de la ville. «Les Lumières» proposent de réunir autour d'une place centrale et du grand châtaigner conservé sur la rue de Mulhouse :

- Une **crèche-nature** implantée dans l'ancienne maison alsacienne conservée rue de Mulhouse
- Une **école d'enseignement supérieur de commerce durable**, dans le corps de la grande usine SES où elle bénéficiera des grandes hauteurs sous plafond existantes.
- Une **Académie du climat** qui s'affiche sur la place, en entrée de site
- Une **école internationale** qui renforce la vocation d'écoquartier culturel ouvert à tous les profils.

Les artistes habilleront les murs de la crèche ou de l'ancienne usine afin d'apporter un regard décalé sur leur histoire leur vocation et leur architecture.



DES JARDINS JUSQU'AU CIEL



RETROUVER LE SOL FERTILE

Le site Sterling constitue un des îlots de chaleur les plus forts du centre-ville de Saint-Louis. Face à l'urgence climatique, cet état de fait doit changer. Et la disparition de l'usine, la densification des programmes doit – dans le même temps, être l'occasion de **faire émerger un vrai « îlot de fraîcheur »**. Construire ce quartier, c'est donc **d'abord retrouver le sol fertile**.

Désimperméabiliser.

Démolir la dalle industrielle et ne pas reconstruire partout.

Concentrer les programmes pour libérer le sol. Faire place au végétal et la petite faune locale. Car c'est de cette cohabitation équilibrée - et seulement d'elle – que dépend le salut de la ville de demain...

Sur ce sol industriel abîmé la création – après dépollution – d'une **fabricue de terre végétale** couplée à une pépinière permettra d'imaginer une stratégie de végétalisation et de pré-verdissement bas carbone et immédiate du site. Autre point fort : des toitures fertiles, destinées à l'agriculture urbaine.

«Les Lumières», c'est un coefficient de Biotope exceptionnel de 60%.

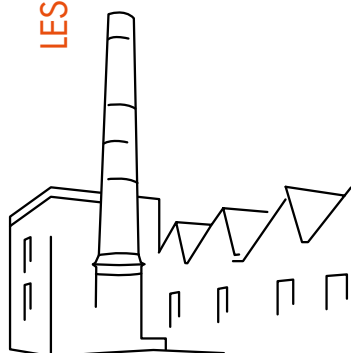
LE MAIL PIÉTON : LA RUE ANIMÉE DE DEMAIN

La nouvelle place du Châtaigner, ouverte sur la ville, est d'abord le lieu de rencontre naturel des Ludoviciens mais également **la porte d'entrée de deux espaces publics majeurs : le parc des acacias et le grand mail animé**.

Le mail, miroir de la rue commerçante qui mène à la médiathèque et à l'hôtel de ville plus au sud, offrira une ambiance complètement différente de cette dernière : un **profil asymétrique** permet aux différents bâtiments de s'amarrer fermement sur sa rive nord. Les façades plein sud des rez-de-chaussés actifs s'ouvrent et déploient des terrasses animées.

Sur sa rive sud à l'inverse, il se fond petit à petit dans un espace jardiné dont émergent **les bâtiments historiques réhabilités**.

Deux **placettes-parvis** (placette de respiration du mail et place du Biergarten) permettent aux ateliers réhabilités et à l'ancienne usine se relier à la « terre ferme » du mail.





VUE PERSPECTIVE SUR LE MAIL PIÉTONNIER CENTRAL

© Oslo architectes / D&A / Image Yam-Studio

LES LUMIERES • DOSSIER DE PRESSE



Végétation au coeur du quartier



LE « BIERGARTEN » DE L'ANCIENNE USINE

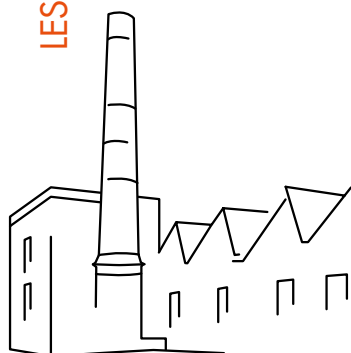
Au cœur du quartier, la place de l'ancienne Usine et sa cheminée conservée deviennent un des nouveaux hauts lieux de du centre-ville de Saint-Louis. **Ce nouvel espace généreusement végétalisé, offert à tous, est structuré autour de l'ancienne usine et fait signal dans la ville grâce à sa grande cheminée.** Pensé comme un lieu de rencontre convivial, il accueille un bar, un café rustine où l'on peut venir réparer son vélo et se détendre, un troc brocante et occasionnellement un marché de producteurs locaux. Il s'ouvre largement sur le cœur du parc, grâce à sa pergola en matériaux de réemploi.

Face à ce nouveau parc, **des Halles Gastronomiques et Gourmandes** deviennent un point focal d'animation du quartier... et du centre-ville. Cette programmation s'inscrira bien évidemment en complémentarité de l'offre actuelle du centre commerçant de Saint-Louis, dans une volonté de synergie avec celle-ci, et fera nécessairement l'objet d'une concertation avec l'ensemble des élus Ludoviens.



VUE PERSPECTIVE SUR LE BIERGARTEN

© Oslo architectes / D&A / Image Yam-Studio



RÉUSSIR LA GREFFE ARCHITECTURALE

DES RÉHABILITATIONS ANCRÉES DANS LA MODERNITÉ

La stabilité et la générosité des architectures d'origine sont exaltées : les très grandes fenêtres sont conservées et parfois multipliées. La rigueur originelle est adoucie par l'usage du bois posé par petites touches sur les menuiseries, les portes, la pergola des ateliers et celle de l'ancienne usine.

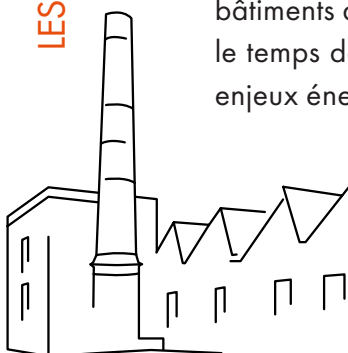
Seul le bâtiment principal de l'usine, donnant sur la rue de Mulhouse se distingue : sur son toit, un restaurant d'exception vient tutoyer le ciel. Abrisant une terrasse couverte en plus du restaurant, il s'offre à ville tout en brillance et reflets.

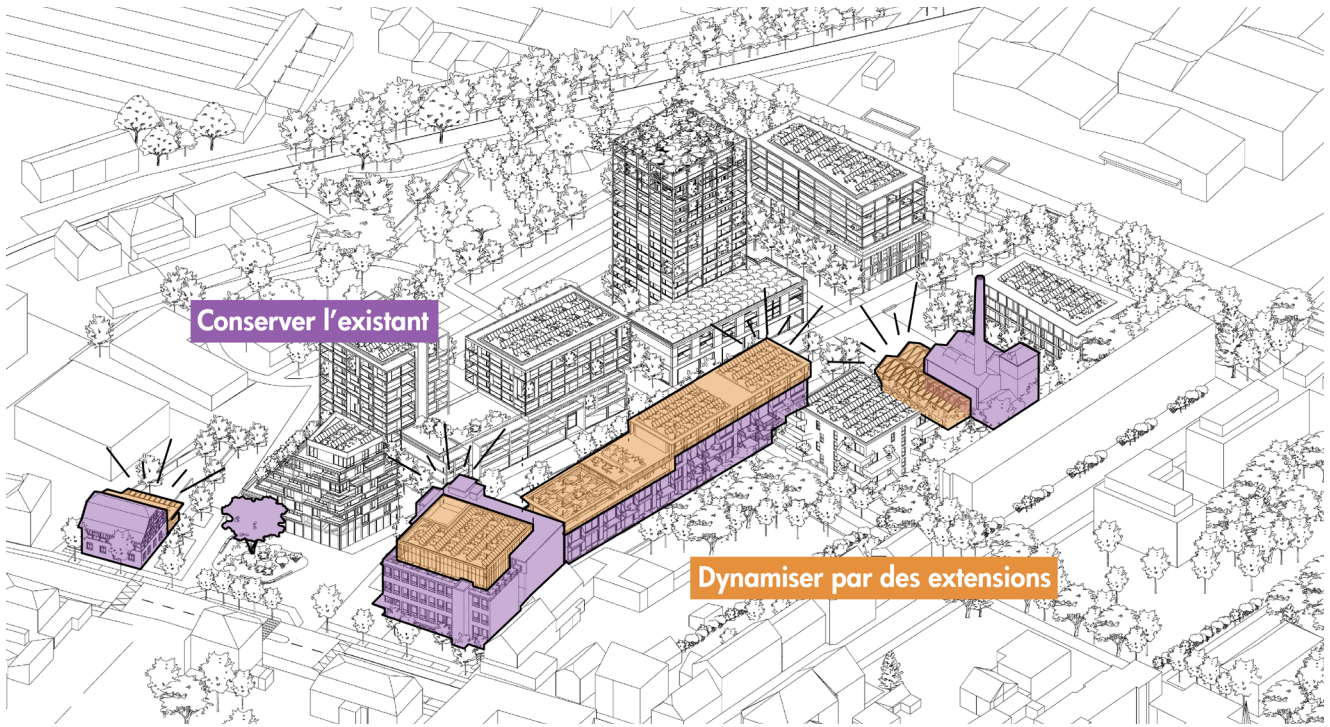
Par le **réemploi de matériaux issus de la déconstruction**, le projet racontera l'histoire du site. Cette thématique est particulièrement prégnante au moment de transformer le site d'une ancienne usine en un morceau de ville. A travers le détournement d'usage, ou upcycling, le réemploi continuera à faire vivre le paysage matériel du site.

UN DIALOGUE AVEC TOUTES LES ÉPOQUES

Les bâtiments neufs jouent avec tous les codes de l'architecture ludovicienne : de la maison à colombages à l'immeuble contemporain, en passant par les villas du XIX^{ème} en pierre. Structuré en strates, le nouveau quartier effectue une synthèse délicate :

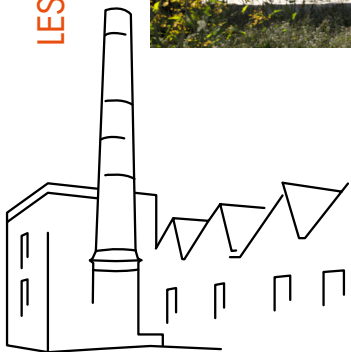
- **Une strate en R+2 à hauteur de ville historique** : le long du mail central, des bâtiments en R+2, dialoguent avec la ville historique. Pensé comme un ancrage du quartier, son socle, comme celui des maisons historiques, est naturellement minéral, en pierre et béton blanc bas carbone teinté dans la masse.
- **Une strate à mi-hauteur qui dialogue avec la ville du 20^e siècle** : Au-dessus de la strate basse minérale, des « nids de bois » réinterprètent l'art des colombages dans les étages hauts, et mettent la chaleur du bois au service de la « pièce de vie extérieure des logements.
- **Une émergence qui raconte la transformation de la ville tournée vers le XXI^e siècle** : En contraste avec la tour Alcazar, la tour jardin de Sterling, n'est pas au cœur de la ville, mais au cœur des jardins. Elle raconte l'ambition de la ville du XXI^e siècle : limiter l'emprise des constructions aux sols, se fondre dans le paysage, penser les orientations et le bioclimatisme comme un moteur de la conception, afficher une vraie sobriété des matériaux carbone. La légèreté de sa structure fait un clin d'œil aux bâtiments de l'usine démolis. Sa conception modulaire en fait un vrai « lego » qui limite au maximum le temps de chantier. Le manteau de panneaux photovoltaïques qui l'habille, aide à répondre aux enjeux énergétiques cruciaux du moment.





VUE PERSPECTIVE SUR LA TOUR JARDIN

© Oslo architectes / D&A / Image Faber Picturae



SORTIR DES STANDARDS

«Les lumières» propose un habitat qualitatif sortant des standards français, plus proches des exigences des marchés suisse et belge en terme d'habitabilité et d'espace.

Pour les programmes en accession - hors logements seniors et locatif social -, les appartements bénéficient tous d'une double ou triple orientation. **Leur surface excède de près de 20% les surfaces moyennes françaises**, définies dans le rapport Girometti-Leclerc*. Les surfaces de clair de vitrage sont supérieures à 20% et sont systématiquement combinées à des systèmes d'occultation extérieurs. La double peau est systématisée et les très généreuses surfaces extérieures permettent l'émergence d'un mode de vie dedans / dehors inhabituel au centre-ville.

Trois types de rapport à l'extérieur s'adaptent aux différentes ambiances du quartier :

- Sur la frange jardinée sud, des balcons suspendus plein sud surplombent les jardins collectifs
- Sur le mail, de généreuses loggias préservent l'intimité des logements
- Sur la rive nord du quartier, face au parc des acacias, différents typologies d'espace extérieur se déploient selon les hauteurs : balcons et loggias s'alternent aux premiers étages tandis que les jardins d'hivers suspendus font leur apparition dans les hauteurs.

SOIGNER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

La taille moyenne des copropriétés permet l'émergence d'une vie de voisinage de qualité. Ces résidences proposent également de nouveaux services partagés qui favorisent l'émergence de **nouveaux modes de vie plus vertueux** :

- Les locaux vélos largement dimensionnés et positionnés en rez-de-chaussée (facile d'accès), sont équipés de casiers et de stand de réparation de vélo, ainsi que de dispositifs de recharge des batteries. On peut ainsi posséder des vélo cargo et décider d'abandonner sa voiture.
- Des espaces partagés sont proposés dans toutes les copropriétés : des jardins suspendus en R+2 pour « cultiver ensemble son jardin » dans les frondaisons, ou un studio partagé, permettant à chacun d'accueillir des invités lors d'événements particuliers.
- Un parking en sous-sol dessert les opérations résidentielles nouvelles et préserve un maximum de pleine terre.

S'APPROPRIER LE LIEU

Une **occupation transitoire** du site sera proposée pour le ou les bâtiment(s) conservé(s), selon leur disponibilité, pendant les périodes de montage du projet et de réalisation des travaux. Le but : préfigurer le fonctionnement du futur quartier et les activités et services qui y seront déployées à terme, faire connaître l'adresse pour en faire un lieu de destination attractif. Un tiers lieu culturel et artistique dans l'ancienne usine pourra par exemple accueillir une programmation événementielle dès le démarrage de l'opération.



L'ESSENTIEL DU PROJET

Architectes et urbanistes : OSLO Architectes • D&A

Paysagiste : SORTONS DU BOIS

Co-traitants : ELAN BET fluides et HQE • CTE BET structures • ARCHIMED environnement BET conseil en environnement • BELLASTOCK réemploi et urbanisme transitoire

Maîtrise d'ouvrage : SODICO Immobilier • DELTA Promotion

Opérateurs : DELTAaménagement • LINGENHELD Travaux Spéciaux • LINGENHELD Environnement

Calendrier : concours remporté en décembre 2022, études et concertation des élus et de la population 2023, programmation culturelle et artistique transitoire dès 2023, travaux 2024-2029.

Programme : 10 bâtiments (4 bâtiments restructurés et reconvertis et 6 constructions neuves) comprenant logements en accession, locatifs sociaux et seniors, deux établissements d'enseignement, un espace de co-working, des restaurants et commerces de détail, une crèche, une conciergerie

Surface : env. 19 000 m² SP logements et 6 000 m² SP commerces et activités

Labels : ECOQUARTIER, BIODIVERCITY, NF Habitat HQE

Performance énergétique : RE2025 pour le neuf et BBC rénovation (RT existant) pour la rénovation

Performance carbone : RE2025 sur les bâtiments en R+2, RE2020 sur les émergences, démarche d'économie circulaire et de réemploi (valorisation matière de 70% des déchets par recyclage, réemploi et réutilisation)

Crédits images 3D : © Yam-Studio • Faber Picturae

Contact : Carine Bastian, chargée de communication

Oslo Architectes - www.oslo-architectes.fr

c.bastian@oslo-architectes.fr

03 88 60 16 00

