

Au coeur de la ville

*Le vieillissement comme remède au déclin :
proposition pour Dieppe*

Projet de Fin d'Etudes Mention Recherche

Mention Très bien avec les félicitations du jury

Garance Champlois - Juillet 2021 - ENSA Malaquais

Sous la dir. de Dimitra Kanellopoulou, François Gruson et Christian Comiot

Partant de l'idée que certains territoires dits en « déclin » sont potentiellement des **lieux de vie intenses** par leur capacité foncière et leur ressources humaines, la stratégie du projet consiste à miser sur le **vieillessement** des populations locales et sur l'**attractivité** du territoire pour des personnes nouvellement à la retraite.

Le projet s'implante alors à Dieppe, ville attractive pour des jeunes retraités de la Seine Maritime et de l'Île-de-France, et consiste à **réinvestir des rez-de-chaussée vides** (locaux commerciaux vacants) ou **indignes** (habitations d'une pièce mono-orientées sur rue), par des programmes en partie dédiés aux personnes âgées, et proposer des logements adéquats et confortables dans les étages.

Cet investissement dans le patrimoine bâti du centre-ville peut offrir un **cadre de vie meilleur** à des personnes qui souhaitent sortir de l'alternative de l'EHPAD et de la solitude du maintien à domicile, et générer en surcroît une **dynamique économique** pour la ville.

À rebours de la logique de concentration qui prévaut aujourd'hui pour penser l'espace de la vieillesse, le projet fait le pari de **disséminer** ces différents lieux, en continuité avec la vie urbaine, faite de diversité, de possibles et d'imprévus, où il est possible de rencontrer des autres que soi. Quel est alors le potentiel de la ville pour offrir un cadre agréable, à la fois cadre *physique* des logements, mais aussi le cadre *de vie sociale*, qui encouragerait les **sociabilités quotidiennes de voisinage** ?

Le projet a donc trois volets :

1. **La stratégie urbaine**: quels critères pour choisir les lieux où intervenir, quels programmes en RDC ?

2. **Les interventions architecturales**: comment bien vieillir dans un centre-ville historique, en réhabilitant des bâtiments qui ont leur spécificité, leurs contraintes ?

3. **Le montage du projet** : quels sont les outils juridiques, financiers et de gouvernance que l'on peut mettre en place pour rendre possible le projet ?



La forme du déclin de Dieppe, port médiéval reconstruit au XVIIIème siècle, est spécifique : elle est avant tout très contrastée, entre la Grande Rue commerçante où se déroule le très beau marché de Dieppe tous les samedi, et des rues adjacentes vidées de leurs commerces et évitées des passants depuis une vingtaine d'années.

Ensuite, le déclin n'a pas la même texture selon les quartiers où il s'installe : ce n'est pas le même déclin que celui des anciennes boutiques reconverties en logements et des nombreux garages dans le quartier du Bout du Quai, et celui des commerces vacants et dégradés de la rue d'Ecosse.

L'enquête sur la forme du déclin dieppois (marche, rencontres, lectures, permanence architecturale, cartographie, relevés) a permis de faire émerger des situations potentielles de projet : il est apparu que certaines boutiques fermées en angle, d'anciennes boutiques reconverties en logements mono-orientés, certains immeubles vacants au RDC fermés, et des dents creuses aux grands murs aveugles, portent en soi des capacités de régénérescence, une puissance de projet.

7 situations sont alors retenues en fonction de leur situation urbaine et de leur potentiel architectural, dont 2 sont explorées architecturalement : leur programme est choisi en lien avec la thématique du vieillissement (cantine collective où sont préparés les repas pour personnes dépendantes, un lieu de réunion pour les aides-à-domiciles, un institut de bien-être, et autres lieux collectifs) et implanté en fonction de la vie urbaine qu'ils peuvent amener à tel ou tel endroit stratégique de la ville en déclin (cf carte page suivante).

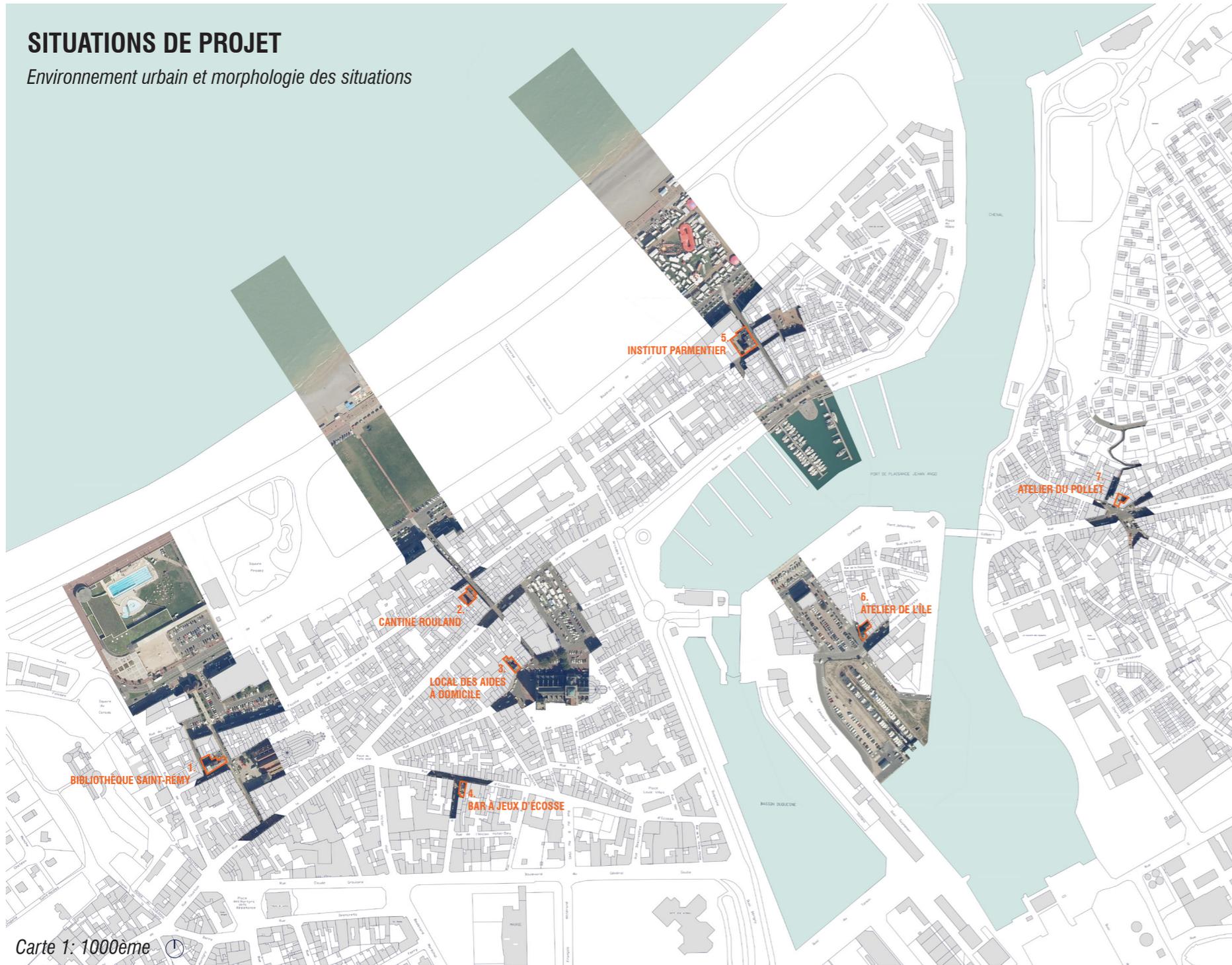
INVENTAIRE DES LIEUX STRATÉGIQUES

Catégories et exemples



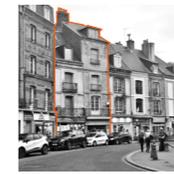
SITUATIONS DE PROJET

Environnement urbain et morphologie des situations

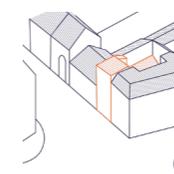
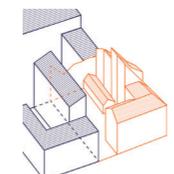
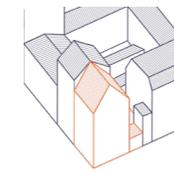
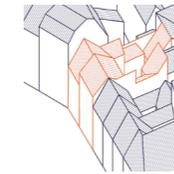
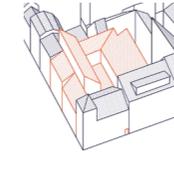
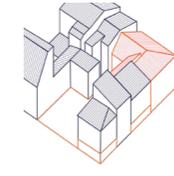


Carte 1: 1000ème

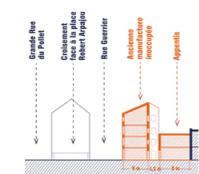
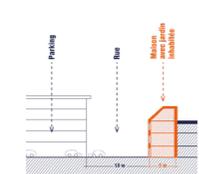
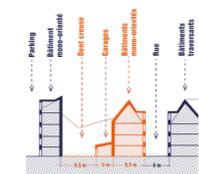
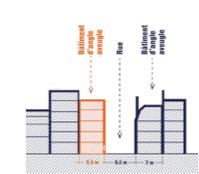
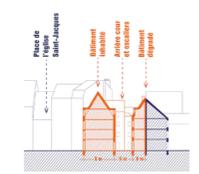
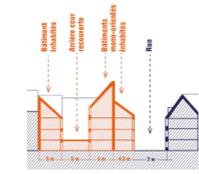
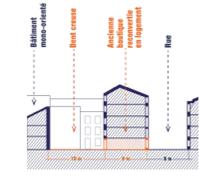
ATMOSPHÈRE



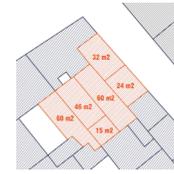
VOLUME



RAPPORTS À LA RUE ET AUX HÉBERGES



SURFACES



1. BIBLIOTHÈQUE SAINT-RÉMY

2. CANTINE ROULAND

3. LOCAL AIDES À DOMICILE

4. BAR À JEUX D'ÉCOSSE

5. INSTITUT PARMENTIER

6. ATELIER DE L'ÎLE

7. ATELIER DU POLLET

Le défi de l'exploration architecturale est à présent celui de savoir *si l'on peut rendre confortable et désirable la vieillesse dans un bâti historique du XVIIIème siècle.*

L'hypothèse du projet est alors explorée dans deux situations en particulier : celle de la rue Gustave Rouland, et celle de la rue Parmentier, qui sont choisies pour l'importance de leur programme en RDC, mais aussi surtout parce qu'elles sont particulièrement caractéristiques du bâti dieppois, de ses contraintes et de ses spécificités.

En effet, on retrouve dans les deux situations des éléments de grande **qualité** et des éléments de **contraintes**, qui sont caractéristiques du bâti historique dieppois :

D'une part, les **façades en brique blanche** dite «de vase», avec de grandes baies cintrées et encadrées de 1.50m de large sur 2.30 de haut.

D'autre part, des **grands murs d'appui en brique et silex**, qui sont très hauts et aveugles. S'ils sont une vraie contrainte en

termes d'orientation et d'ensoleillement, ils sont aussi très beaux, et donnent une grande qualité aux espaces intérieurs quand ils sont dégagés.

Enfin, on retrouve dans toutes les constructions héritées du XVIIIème, des **distributions verticales** très peu praticables : chaque parcelle a un escalier tournant et étroit, et il n'existe donc pas de parties communes aux différents logements d'un immeuble.

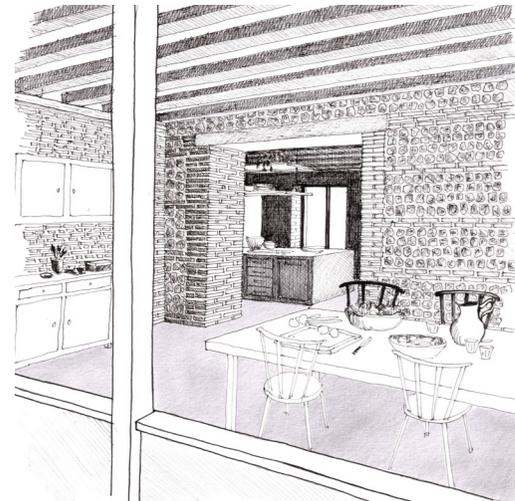


Situation 2 : Cantine collective rue Gustave Rouland

La cantine collective, où se fait la préparation des repas apportés ensuite aux personnes dépendantes, s'implante dans quatre bâtiments dégradés organisés autour d'une cour.

La principale intention architecturale est de donner au bâtiment principal un côté rue et un côté cour : en ouvrant dans le haut mur de briques et silex, on permet des appartements traversants et, en RDC, une vue transversale depuis la rue jusqu'à la cour en passant par la cuisine, pièce centrale du dispositif.

Il s'agit aussi de faire entrer la lumière et d'habiter la pente, dans un bâti dieppois du XVIII, sombre et humide : cela en abaissant au Sud-Ouest et en surélevant



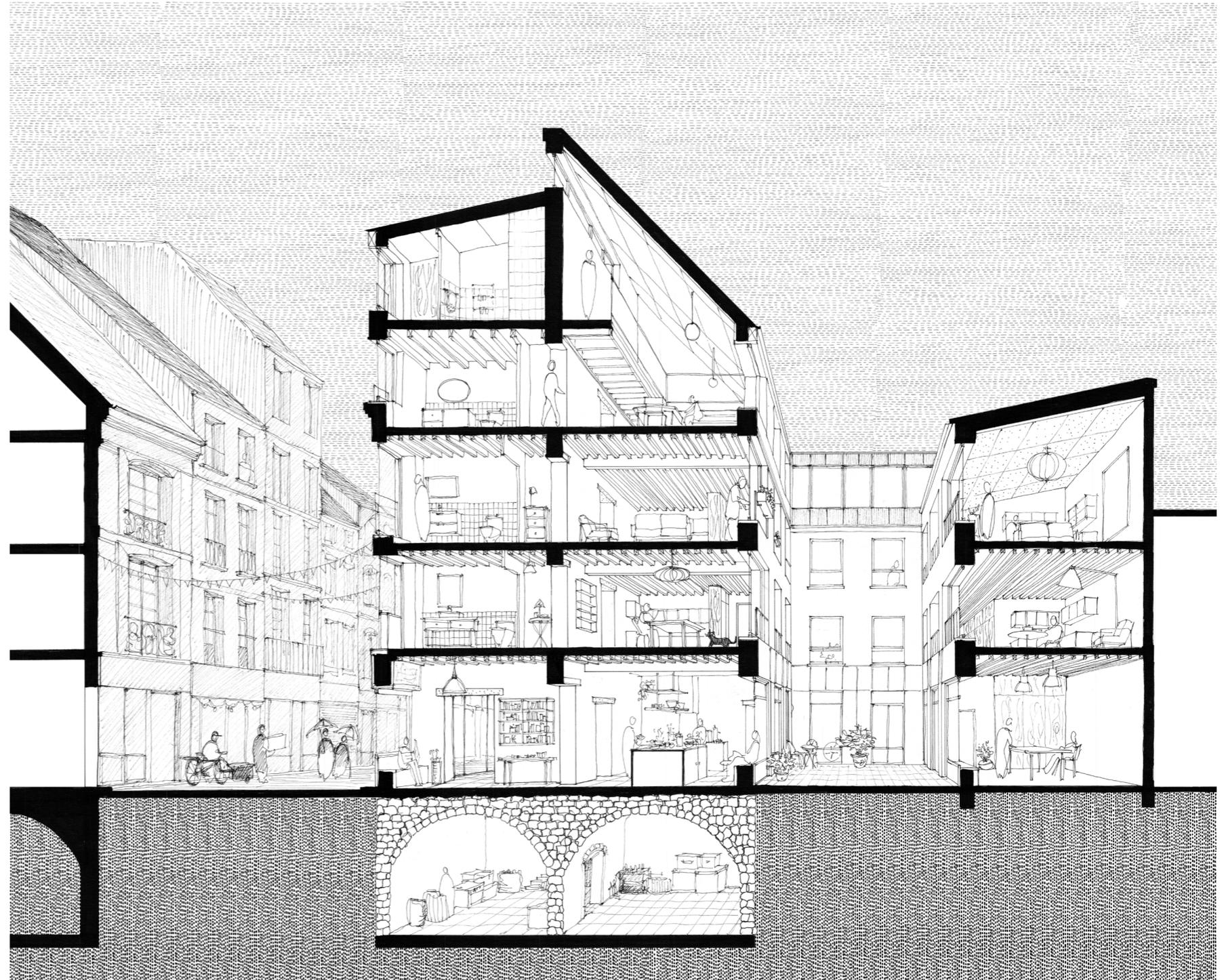
Vue de la cantine depuis la rue

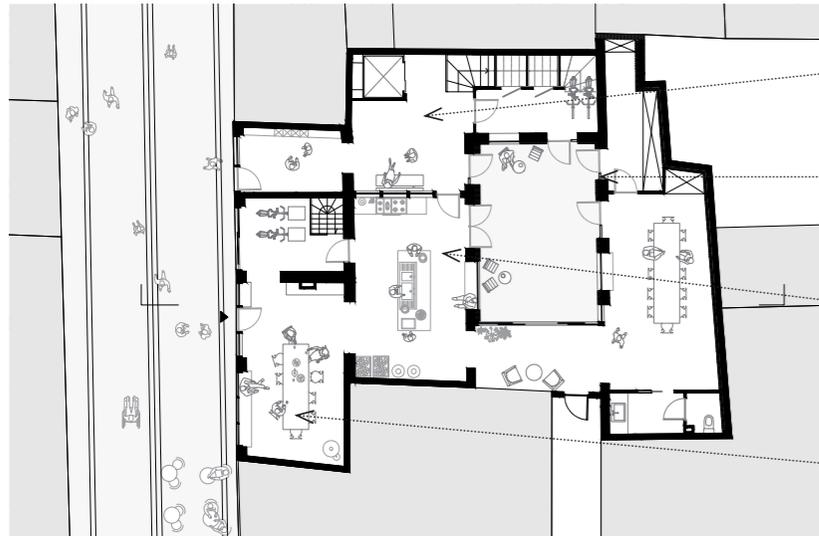
au Nord Est par une surélévation bois, en jouant de la hauteur du mur d'appui en y ouvrant un haut jour au-dessus de la mezzanine.

Comment bien vieillir en centre-ville ? Pour répondre à ce défi, on fait le choix de valoriser les espaces où l'on se rencontre, en soignant les parties communes (le hall d'entrée, l'escalier et ses paliers qui animent la cour sur toute la hauteur du bâtiment au Sud) et les dispositifs dedans-dehors (bancs en bois intégrés dans les nouvelles façades...).



Vue de la rue depuis une chambre





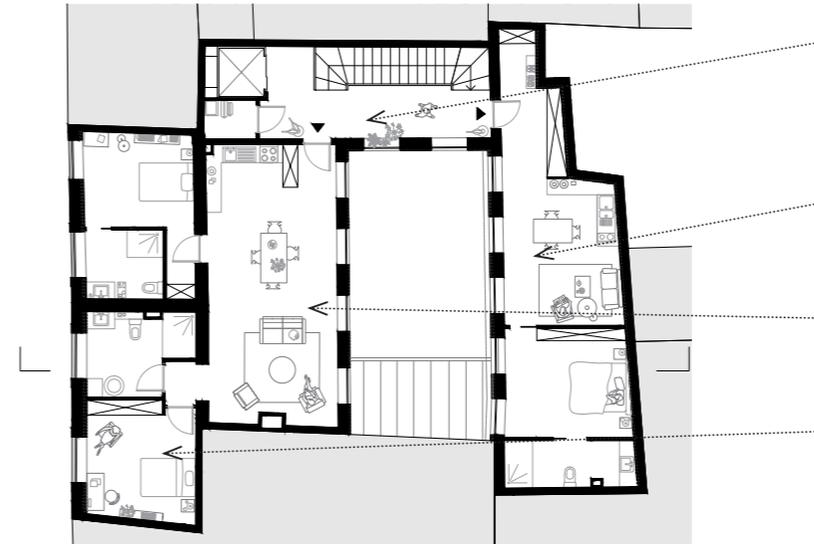
RDC : cantine collective et hall d'entrée

Le **hall d'entrée** est traversant depuis la rue à la cour, et s'ouvre ensuite sur le bel escalier central.

La **cour** est partagée entre les bénévoles de la cantine et les habitants de l'immeuble.

La **cuisine** est au coeur de la cantine : elle est traversante, donne sur la cour, et dessert tous les autres espaces.

La **salle de préparation** est directement liée à la rue : elle participe autant à l'animation de celle-ci qu'elle invite le passant à entrer pour proposer son aide ou prendre un café.



R+1/2 : 1 T2 et 1 T3

L'**escalier** et les **paliers** animent la cour et incitent à la sociabilité de voisinage.

Le **T2** mono-orienté est en enfilade, augmentant la sensation d'espace dans la longueur.

La **pièce à vivre** est orientée au Sud-Ouest vers la cour, et dessert directement les chambres.

Les **chambres**, orientées au Nord-Est, ont chacune leur salle de bain éclairée naturellement.

Situation 5 : Institut bien-être à l'angle de la rue Parmentier

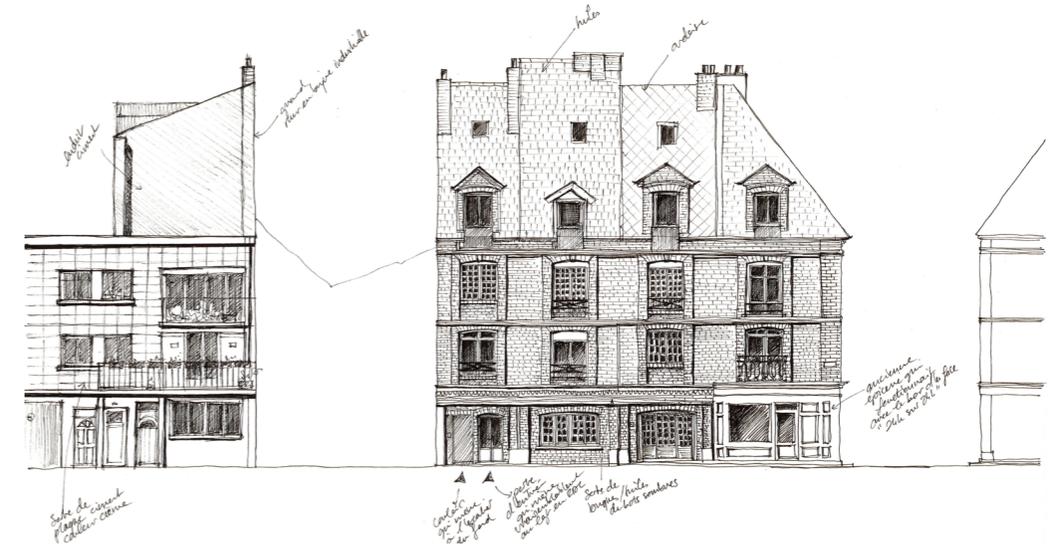
Dans cette dent creuse aux hauts murs aveugles en brique et silex, on rêve d'une belle cour-jardin comme on en voit ailleurs à Dieppe :

- en retournant les bâtiments vers la dent creuse (en ouvrant et en créant une extension vitrée sur cour) ;
- puis, en fermant la dent creuse par un nouveau bâtiment qui laisse un passage de la rue à la cour ;
- et enfin, en plaçant la distribution centrale dans les pans de murs en ruine, sur cour. La cour devient alors l'espace fédérateur qui lie institut de bien-être et logements en étages.

Comment animer la rue tout en protégeant les espaces intérieurs de l'institut de bien-être ? On opère alors une gradation de transparence sur rue en fonction du programme (salon de thé et dojo très ouvert / vestiaires et salle de massage

et de bains japonais ont des allèges bois et brique de verre). Un dispositif simple d'assise à 45cm de hauteur permet de s'asseoir dans la rue pour discuter ou faire un arrêt en revenant des courses.

Enfin, nous faisons le pari qu'il est possible de bien vieillir à Dieppe, grâce à une disposition des logements aux étages qui favorise les échanges tout en gardant une réelle intimité : les logements sont différents, des T2 mais aussi des colocations, avec à chaque étage un salon commun lié à la cage d'escalier, généreux et lumineux.



Relevé - élévation des façades sur la rue Desceliers, avec vue sur la dent creuse



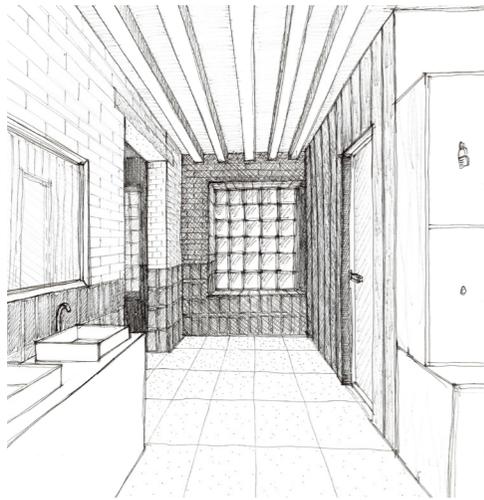
Relevé - élévation des façades sur la rue Parmentier



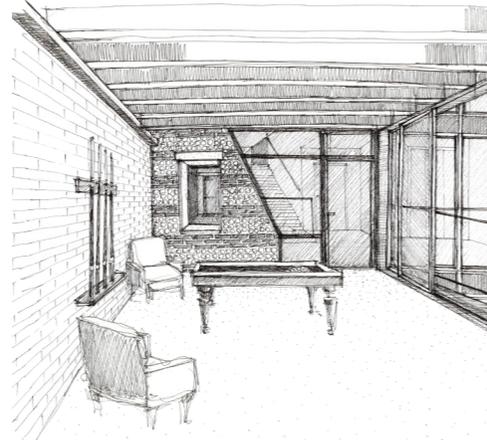
Vue de la nouvelle façade du RDC rue Parmentier :
Assises en céramique et en bois offerte au passant



Vue de la cour depuis la loge : jardin pleine terre et façade
verre et bois : **Habiter la cour**



Vue d'une fenêtre en briques de verre depuis l'entrée des
vestiaires : **Se protéger de la vue tout en laissant passer
la lumière**



Vue d'un salon commun et d'un palier :
Vivre dans les traces du passé



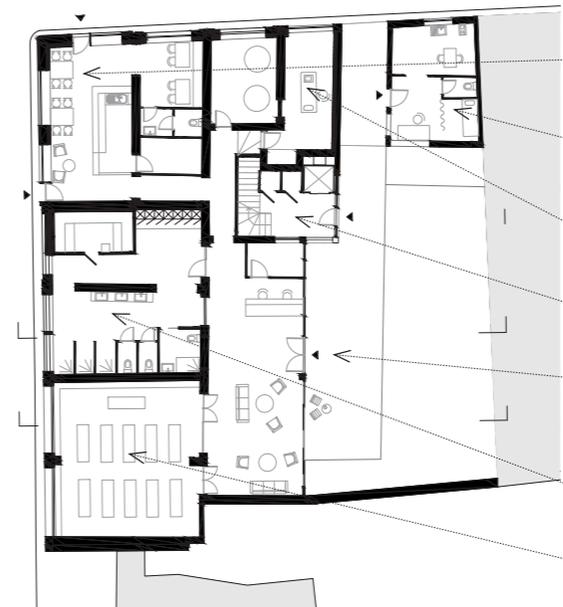
Plan étage courant

La **construction neuve** vient prolonger la dernière parcelle de la dent creuse pour offrir un T3 à double orientation, traversant et spacieux.

Le **palier** s'élargit aux étages en un **salon commun** où sont placées les boîtes aux lettres, et où les locataires peuvent se rencontrer, s'approprier le lieu selon leur envie.

La **pièce à vivre** de la colocation est située dans l'extension vitrée, orientée au Sud-Ouest vers la cour, et dessert directement les chambres.

Les **chambres**, orientées au Nord-Est, ont chacune leur salle de bain et leur dressing.



Plan RDC

Le **salon de thé** se situe à l'angle : il est le point le plus visible de l'institut depuis la rue et participe à la "réanimation" du quartier.

La **loge du gardien** est au RDC de la construction neuve qui vient fermer la cour.

La **salle des bains japonais** et la **salle de massage**.

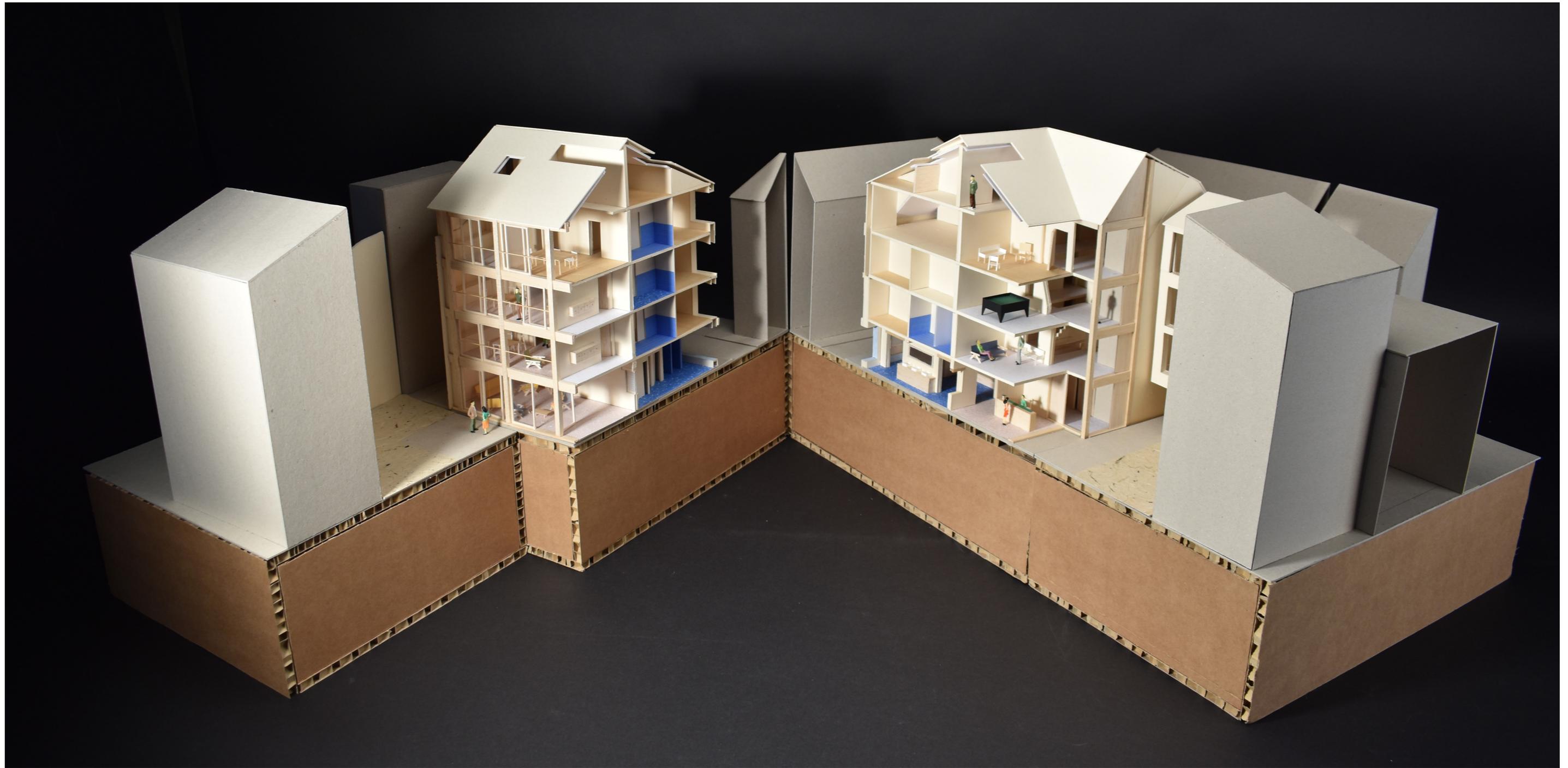
Les **parties communes** et la **distribution verticale** se glissent dans les pans de murs en ruine de la dent creuse.

L'**entrée** de l'institut se fait par l'extension vitrée sur cour, et ouvre à gauche sur la borne d'accueil et à droite sur un salon.

Les **vestiaires** avec le **sauna**.

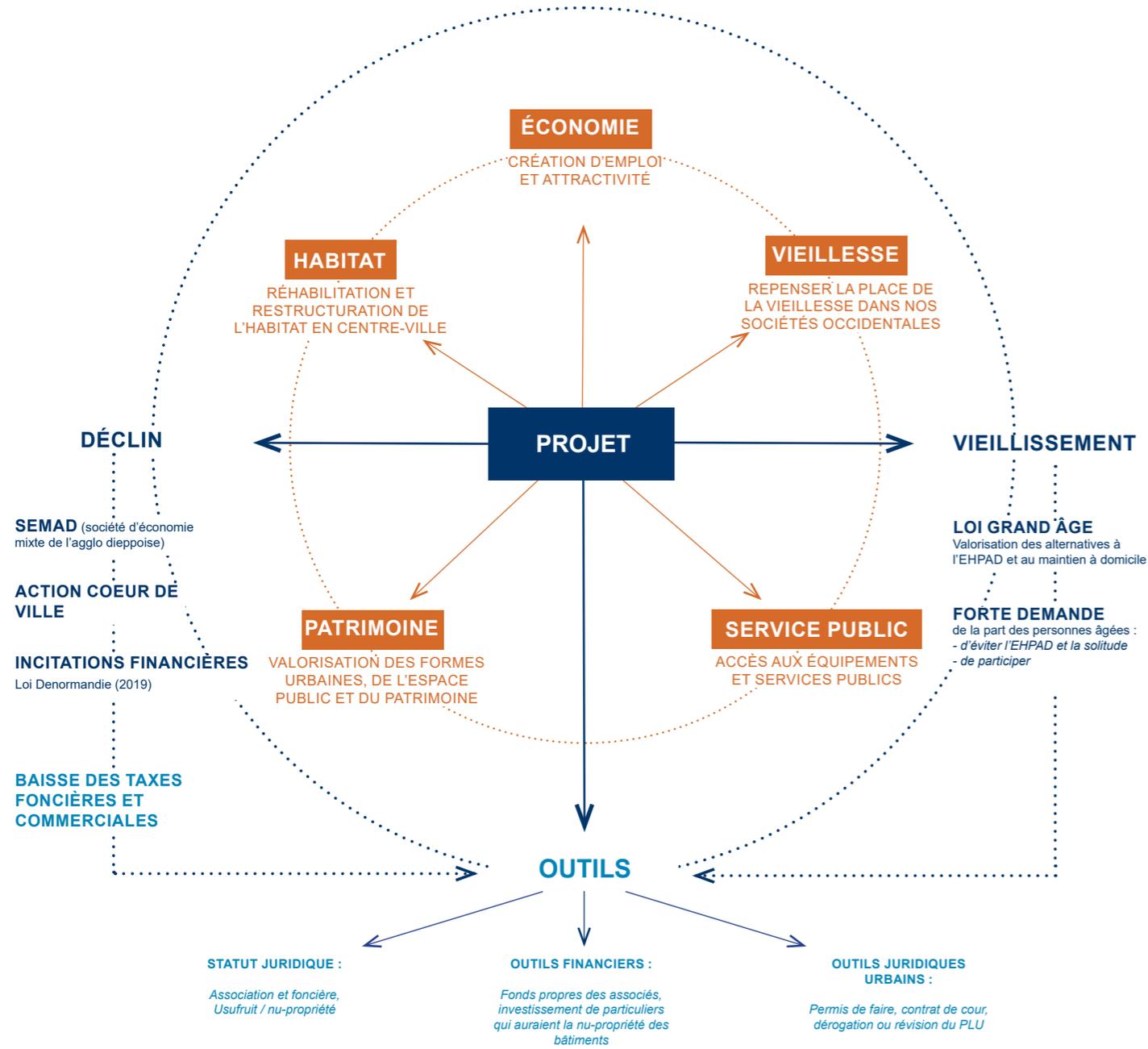
Le **dojo** est traversant, de la rue jusqu'au salon d'entrée de l'institut.





Maquette-coupes : extension vitrée sur cour, construction neuve qui vient fermer la cour en laissant un passage, et distribution verticale au centre.

PISTE DE MONTAGE DU PROJET : OUTILS ET ENJEUX



REPÉRAGE ET PROGRAMMATION DES RDC : ateliers participatifs ?

**QUEL AVENIR POUR DIEPPE ?
ATELIER PARTICIPATIF D'ARCHITECTURE**



**VENDREDI 21, SAMEDI 22 ET LUNDI 24 MAI
16 RUE DE LA BOUCHERIE**

Affiche invitant à participer à l'atelier participatif d'architecture mené dans le cadre du diplôme en mai à Dieppe.



Travail sur la carte collective. Photo personnelle.



L'atelier dans le local devant Saint-Jacques prêté par les boulangers. Photo personnelle.