

da

BIENNALE DE VENISE

PARCOURS
Projectiles

RÉALISATIONS
Berger-Anziutti
X-TU

DOSSIER
Des maisons oui,
mais groupées

TECHNIQUES
Équipement sanitaire
des collectivités





Hall d'entrée de l'Arsenal, scénographie A. Aravena, Biennale de Venise. Le hall a été réalisé en récupérant des plaques de plâtre de la Biennale précédente.
© Sergio Grazia

d'architectures est un magazine libre et indépendant de toute institution, Ordre, entreprise du BTP ou groupe d'architectes. Il est uniquement financé par vos abonnements, la vente en kiosque et l'apport des annonces publicitaires.

ÉDITORIAL / *Spritz compassionnel*

Le drame des architectes, c'est qu'ils s'enorgueillissent de construire pour tous et notamment les plus démunis, quand seuls les riches font appel à leur talent. Comment préserver sa posture morale en concevant des *flagships*, des sièges d'entreprise ou des fondations d'art contemporain quand on laisse des millions de mal-logés vivre dans la précarité ? Rien d'étonnant donc qu'après les années *bling-bling* anathématisées par la crise de 2009, de nouveaux héros aient émergé : hérauts du *sustainable*, de la frugalité et du projet participatif. La consécration de cette génération fut sans conteste l'élection de son plus bel hidalgo, le Chilien Alejandro Aravena, au Pritzker et au commissariat de la Biennale de Venise. Et dans la corderie de l'Arsenal et dans les Giardini, la beauté du presque rien et l'émotion que peut provoquer la générosité de l'engagement est, cet été, bien au rendez-vous. Certes, l'art de réinventer la poudre sous un jargon habilement réactualisé reste le sport favori des Biennales mais, rassérénés par tant de bons sentiments, les architectes ont enfin pu cette année ressortir sans culpabilité et se payer un *spritz* et des spaghetti *alle vongole*.

Chacun y va de sa posture, il y a les pionniers et ceux qui se raccrochent au train, non sans talent parfois, il y a surtout ceux qui font l'économie d'une simple mais fondamentale interrogation sur leur projet : sa capacité à répondre efficacement à l'immensité des besoins. Car combien de ces projets seront finalement parvenus à améliorer la vie d'un nombre significatif de personnes ? Au-delà de sympathiques opérations caritatives mises en œuvre par des étudiants scandinaves débarqués d'un Airbus, l'impact de ces expériences reste dramatiquement dérisoire. Faut-il pour autant condamner leur action ? Non, car peut-être que ce qu'elles nous montrent relève d'un ordre qui n'est pas celui de la rentabilité compassionnelle, par exemple lorsqu'elles parviennent à se saisir des « ruines du présent » – comme les nomme si justement Marc Armengaud¹ – pour en faire la matière d'une nouvelle architecture. Cette architecture qui imperceptiblement semble prendre forme au bord de la lagune.

Emmanuel Caille

1. Voir p. 31.



SOMMAIRE N° 246 - JUILLET/AOÛT 2016

MAGAZINE

- 5 Le dessin de Martin Étienne
- > PARCOURS
- 6 Projectiles, scène d'architecture
- > PHOTOGRAPHE
- 16 Laurent Kronental, témoignage rétroactif
- > POINT DE VUE : LA BIENNALE DE VENISE
- 22 Refonder l'architecture : « Nouvelles du front »
- 31 Venice Bleach
- > EXPOSITION
- 36 constellation.s, le parti pris du document
- > QUESTION PRO
- 38 Comment optimiser les coûts et la qualité des projets publics ?
- > CONCOURS
- 41 Concours pour le sanctuaire de Notre-Dame du Laus

DOSSIER

- > DES MAISONS OUI, MAIS GROUPÉES
- 50 Relire les Trente Glorieuses
- 54 Une alternative en zone urbaine comme rurale

RÉALISATIONS

- > LA CANOPÉE DES HALLES À PARIS
- 74 par Patrick Berger et Jacques Anziutti
- > LA CITÉ DU VIN À BORDEAUX
- 84 par X-TU

GUIDE

- > INNOVATION
- 94 Un écran animé en brique : la façade du Kunstmuseum de Bâle
- > DESIGN
- 96 Design d'étude dans les mains de Milan
- > PRODUITS UTILES
- > TECHNIQUES
- 101 Équipement sanitaire des collectivités
- > CONCOURS
- 114
- > AGENDA
- 115
- > QUÈZACO ?
- 122 Mais à quel usage ce bâtiment est-il destiné ?

> Prochain numéro :
de *d'architectures*, n° 247, septembre 2016

Parcours : Guinée * Potin
Dossier : l'habitat participatif

BIENNALE DE VENISE 2016

Les architectes touchés par la crise économique mondiale.



Des maisons oui, mais groupées



DOSSIER

Dossier réalisé par Raphaëlle Saint-Pierre

Relire les Trente Glorieuses :

Le domaine du Gaou Bénat à Bormes-les-Mimosas

Le domaine de Brigode et le hameau du Château

à Villeneuve-d'Ascq

Le lotissement de Roquebrune à Gages

Une alternative en zones urbaine et rurale :

Des « collectifs de maisons » au Havre, par Philippe Madec

Des logements sociaux en Ardèche, par Construire

La densité horizontale à Landouge,

par l'Atelier du Rouget de Simon Teyssou

Dix maisons BBC à Saulx-les-Chartreux,

par Jean et Aline Harari

Une centaine de logements à Cornebarrieu, par PPA

Pour combattre l'étalement urbain et la banalisation des paysages, il est grand temps de ranimer les diverses formules d'habitat individuel groupé – maisons accolées, en bande, en quinconce ou à patio – déjà expérimentées en France dans les années 1960 et 1970, mais sans véritable descendance.

Au-delà de l'esthétique des constructions, c'est leur insertion dans le site et la manière dont les architectes parviennent à favoriser la proximité en évitant la promiscuité qui sont les facteurs fondamentaux de réussite. Adapté aux typologies de maisons groupées et garantissant leur bon fonctionnement quotidien, l'habitat participatif offre la possibilité aux architectes de réinvestir le domaine de la maison. Nous explorerons ce sujet dans notre prochain dossier en septembre.

De gauche à droite :

quartier minier de Bruay-la-Buissière (Pas-de-Calais) © Jennifer Didelon.

Quartier Montgaillard, Le Havre © Atelier Philippe Madec, Pierre L'Excellent.

MVRDV, Patio Island © Rob't Hart. Courtesy of MVRDV.

PPA, logements à Cornebarrieu © Philippe Ruault.

Relire les Trente Glorieuses

Plusieurs opérations de résidences principales ou secondaires groupées, menées intelligemment par des architectes entre la fin des années 1950 et celle des années 1970, ont offert des alternatives cohérentes à l'étalement urbain tout en respectant le désir d'individualisme de chaque propriétaire. Parmi leurs points communs : un rejet des clôtures strictes. Modestes ou luxueuses, elles n'ont pourtant pas fait école.

Après les premiers lotissements de la fin du XVIII^e siècle et du début du XIX^e siècle, destinés à la nouvelle bourgeoisie et souvent réalisés à la suite du morcellement de parcs de châteaux, les maisons groupées ont concerné l'habitat ouvrier, fréquemment mitoyen, promu par des industriels paternalistes. Les espaces étaient certes réduits, mais un véritable progrès – tant social que sanitaire – s'était fait jour, tout en créant normes et surveillance. Puis, les trop rares cités-jardins leur ont succédé au début du XX^e siècle, avec des réussites

superbes, tant sur le plan esthétique que social. Par la suite, la France n'a pas manqué d'exemples de beaux lotissements réalisés pour des populations très variées : les 51 pavillons ouvriers des Quartiers Modernes Frugès de Le Corbusier, à Pessac (1924-1926), ou les 53 maisons bourgeoises du hameau de Noailles de Salier, Courtois, Lajus et Sadirac, à Talence (1968-1973), tous deux dans la banlieue de Bordeaux. En Île-de-France, le couple d'architectes finlandais Heikki et Kaija Siren a réussi à agencer en quinconce 120 bungalows d'une grande qualité architecturale dans la résidence du Menhir à Boussy-Saint-Antoine (1963-1969). On y ressent une atmosphère scandinave de communion avec la nature grâce à ses espaces verts collectifs importants et à l'absence de clôture. Les maisons ne possèdent d'ailleurs pas de jardins privés, mais une vaste terrasse. Les voitures sont rejetées dans un parking à l'entrée avant que des allées piétonnières ne prennent le relais. ■

Le domaine du Gaou Bénat à Bormes-les-Mimosas (Var)

À la fin des années 1950, un promoteur éclairé demande à André Lefèvre-Devaux et Jean Aubert d'établir le plan-masse d'un domaine de 158 hectares avant son morcellement. Au développement anarchique et au mitage systématique de la côte varoise, le duo oppose un modèle d'intégration dans le paysage naturel. Délaissant le parcellaire habituel, ils exploitent la typologie du village. En déterminant des zones constructibles, ils parviennent à garder intacte la majeure partie du domaine.

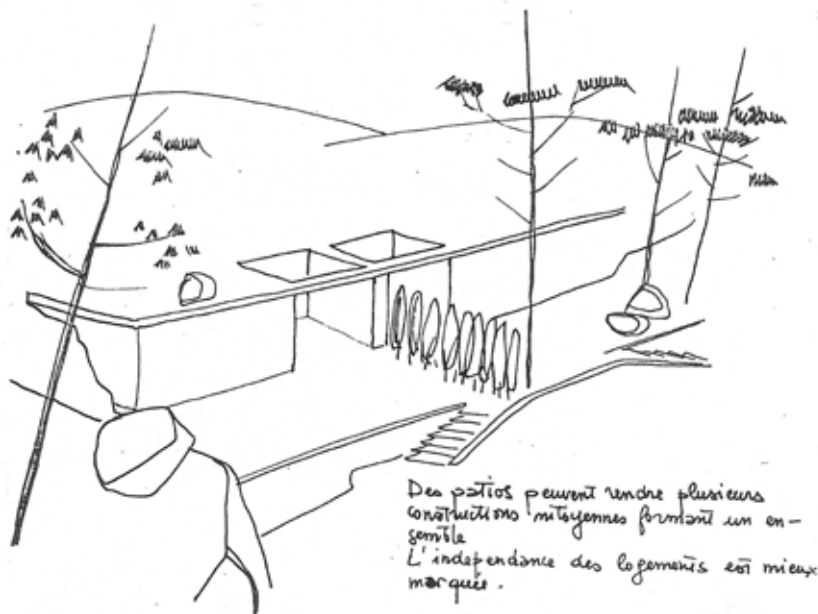
La première tranche regroupe 240 habitations dans six hameaux répartis autour d'un sommet. Liés à la topographie, les bâtiments sont étagés et juxtaposés en bandes qui suivent les courbes de niveau. L'absence de mode de groupement systématique diversifie les volumes. Entre maisons mitoyennes, pas de clôtures mais des murs paravents qui amorcent des séparations. Lefèvre et Aubert obtiennent une réelle densité sans qu'aucune maison n'entrave la vue des autres ni son intimité. À ce village s'ajoutent 440 villas indivi-

AU DÉVELOPPEMENT ANARCHIQUE ET AU MITAGE SYSTÉMATIQUE
DE LA CÔTE VAROISE, LE DUO OPPOSE UN MODÈLE
D'INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE NATUREL.



© Olivier Ansellem

Conçu par André Lefèvre-Devaux et Jean Aubert, le domaine de 158 hectares du Gaou Bénat abrite 680 maisons construites entre 1959 et 1978.



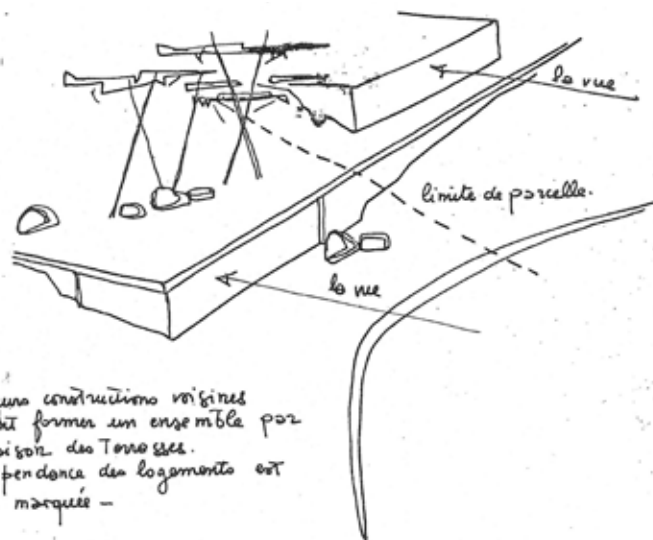
Les croquis d'André Lefèvre-Devaux et Jean Aubert alimentent le carnet destiné

aux autres architectes qui interviennent dans le domaine pour conserver l'esprit initial.



© Olivier Ansellem

Une grande partie des maisons sont étagées et juxtaposées en bandes en suivant les courbes de niveau.



Plan-masse des îlots. Le village des Fourches (îlot G) regroupe la première tranche du projet.

JEAN-PIERRE WATEL ENVISAGE LA MAISON PARTICULIÈRE
DANS UN CADRE COLLECTIF. POUR LUI, L'IDÉE DE MITOYENNETÉ
EST VALABLE POUR TOUTES LES CATÉGORIES SOCIALES.

**Le domaine
de Brigode
et le hameau
du Château à
Villeneuve-d'Ascq
(Nord)**

Au début des années 1960, de jeunes patrons de l'industrie fondent une société (la SEDAF) consacrée à la construction d'un domaine résidentiel dans l'ancien parc d'un château. Au style néoflamand répandu dans la région, ils préfèrent une modernité sous influence américaine et scandinave. En une quinzaine d'années, cinq architectes répartissent 500 maisons autour d'espaces verts, d'un lac, d'un golf et des tennis sur 150 hectares. Les hameaux, qui représentent 40 % du projet, regroupent des logements individuels avec une homogénéité architecturale. Le reste est laissé en lots libres avec obligation d'avoir recours à un architecte et validation de la commission architecture. Pour aller au bout de la démarche, aucune limite de parcelle ne doit apparaître et les jardins ne comportent pas de clôture. Un système rendu possible par l'accès

contrôlé aux lieux, les habitudes culturelles de la région, la plantation de massifs végétaux et un agencement intelligent des maisons les unes par rapport aux autres. Jean-Pierre Watel y construit une centaine d'habitations, regroupées en hameaux d'une trentaine chacun. Il détermine un type de maison dont les variantes ont une organisation commune : des plans en L ou en T qui dessinent un patio et dont les deux ailes isolent le séjour des chambres. L'orientation des maisons suit les principes bioclimatiques et préserve l'intimité des habitants.

Inspiré par le quartier de Søholm construit par Arne Jacobsen dans les années 1950 à Klampenborg, au Danemark, Jean-Pierre Watel envisage la maison particulière dans un cadre collectif. Pour lui, l'idée de mitoyenneté est valable pour toutes les catégories sociales. Défenseur du principe de loger la même densité de population à l'horizontale qu'à la verticale, il crée dans son agence une section uniquement consacrée à « l'habitat individuel groupé dense ». Dans le hameau du Château I, à Villeneuve-d'Ascq (1976), sur un terrain de moins de 14 000 m², il assemble en damier 60 maisons à un étage et à toiture-terrasse. De légers décalages brisent les alignements. Malgré la forte densité, la sphère privée reste totalement protégée des regards des voisins et de la rue, notamment grâce au patio, qui occupe un quart de la surface de chaque habitation. Un stationnement couvert et collectif est prévu à l'intérieur du hameau. Le plan-masse intègre des placettes, des cheminements pour piétons et des venelles. ■



Ci-contre, trois réalisations de Jean-Pierre Watel à Villeneuve-d'Ascq. En haut, le domaine de Brigode. À gauche : le décalage entre les 35 habitations d'inspiration scandinave du Hameau 5 préserve l'intimité de chacun.

En haut, à droite : le Hameau 6, destiné à une clientèle plus traditionnelle, articule 24 maisons dont les plans à patio se combinent les uns avec les autres. En bas : le hameau du Château I, qui regroupe 60 maisons à patio.

L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS EN LIGNE DE CRÊTE D'UNE FALaise PRÉSERVE LES TERRES AGRICOLES DE LA VALLÉE.

Le lotissement de Roquebrune à Gages (Aveyron)

Dans un registre modeste, en taille comme sur le plan financier, Jacques Hondelatte et ses associés Jean-Claude Duprat et Michel Fagart imaginent, entre 1973 et 1976, un ensemble de 19 habitations à la lisière d'un village près de Rodez. À l'origine du projet, un groupe de trentenaires, dont plusieurs salariés du Crédit Agricole, se réunissent pour faire appel à un architecte. Leur idée : réduire les coûts de conception et de construction, créer une cohérence urbaine et une harmonie sociale, à l'opposé de la médiocrité des lotissements éloignés des services qu'on leur propose alors. L'implantation des bâtiments en ligne de crête d'une falaise préserve les terres agricoles de la vallée. Leur bardage en ardoise qui enveloppe façades et toitures se fond parfaitement dans le paysage rude et rocailleux, contrairement aux enduits éclatants devenus la norme partout en France. Les limites des jardins privatifs sont esquissées autour des maisons, mais sans clôture et, à partir de la rupture de

pente, les hectares restants appartiennent à tous. Au nord, une route distribue les accès aux garages et aux entrées. La faible distance entre les maisons varie en fonction des accidents du terrain, sans poser de problèmes majeurs de voisinage. Suivant sept variantes, les habitations font entre 90 et 140 m², auxquels peuvent s'ajouter des vérandas. Elles tournent toutes leur séjour largement vitré et leurs chambres vers le sud et la vue, sans aucun vis-à-vis. La simplicité extérieure n'empêche pas de créer une certaine complexité intérieure et des doubles hauteurs. Rochers et plantations donnent de l'intimité aux terrasses qui s'étendent dans le prolongement du salon. Presque entièrement fermées au nord, les maisons font le dos rond. Leur volume compact limite au maximum les déperditions. Sans vivre en communauté retranchée, les habitants à l'origine du projet sont parvenus à garder le cap, malgré les réactions individualistes qui resurgissent parfois. ■



© Philippe Ruault



© Philippe Ruault



© DR



© CAUE de l'Aveyron

À gauche : imaginées par Jacques Hondelatte, Jean-Claude Duprat et Michel Fagart, les 19 maisons sont

construites sur un soubassement en béton banché avec des murs en blocs agglomérés de ciment entièrement bardés d'ardoises.

Ci-dessus : plan-masse. En rouge, les jardins privatifs autour des maisons. En vert, les espaces collectifs.

Une alternative en zones urbaine et rurale

La France souffre d'un agencement de son territoire qui n'est pas assuré par des professionnels de l'urbanisme, sans réflexion sur la relation entre les différentes maisons ni sur l'articulation de l'espace privé avec l'espace public. Avec la nouvelle loi « liberté de création », les architectes vont-ils réellement parvenir à investir le monde des lotissements ? Quels sont les freins à l'habitat individuel groupé de qualité, tant sur le plan esthétique qu'humain ?

En mai 2005, le Syndicat national des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) a organisé un voyage en Finlande pour visiter des opérations de maisons groupées (Latokartano dans le quartier de Viikki à Helsinki, Leppälinnunrinne dans le quartier de Leppäsilta à Espoo et Näse-Jutten à Porvoo), une formule très répandue dans ce pays. Mais il n'en a finalement tiré aucune leçon, car la complexité administrative et financière, sans parler d'architecture même, vient déranger les habitudes, la routine et, surtout, rogner les marges des lotisseurs. Réduite à sa plus simple expression, l'organisation des lotissements n'est pas pensée comme un support d'usages (pratiques, comportements, végétation, etc.) mais juste comme l'expression d'une surface, comme

un découpage foncier doté d'une voirie qui fait ce qu'elle peut pour maximiser le nombre de lots. Le résultat, ennuyeux et répétitif, est visible à la périphérie de quasiment toutes les villes et villages de France : des maisons posées au beau milieu de leur terrain (à la fois trop vaste et trop flou pour le maîtriser et trop mesquin pour y créer un univers), sans notion d'intimité, et pis encore sans notion de composition d'ensemble, qui créerait justement une stabilité rassurante, ou de contextualisation, car sans lien avec les rues ou les services.

LE PARENT PAUVRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

« L'aménagement de quartiers d'habitat individuel, en lotissement ou sous d'autres formes de montage, devrait, par son ampleur, et en toute logique, faire l'objet de la plus grande attention et requérir toutes les compétences. Or, elle apparaît finalement comme le parent pauvre du développement urbain », peut-on lire dans la publication de 2015 du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), *Maison individuelle et qualité urbaine. Vers des opérations d'aménagement contextualisées*.

Depuis les années 1970, la part d'opérations de logements en individuel groupé varie entre 20 et 25 % du nombre total de mises en chantier de maisons. Environ 30 % de cette production relève de promoteurs professionnels et 20 % de bailleurs sociaux (pour la location ou l'accession).

La cité Taffin
à Vieux-Condé (Nord)
regroupe des logements
ouvriers créés par
la Compagnie des mines
d'Anzin en 1921.



© Jennifer Dideon

« La part de la construction en individuel groupé est très disparate d'un territoire à l'autre, sans pour autant qu'on puisse établir un lien direct avec la tension immobilière de ces régions. La loi du marché ne suffit donc pas à déterminer les formes d'urbanisation pavillonnaire : cela est aussi une question de pratiques, de culture, d'orientation par les politiques publiques et de professionnels impliqués localement. Si le parcellaire est morcelé, il pourra favoriser les opérations en diffus, même dans les secteurs relativement tendus. »

Par ailleurs, 25 % des permis sont déposés par des particuliers propriétaires fonciers (source : fichier Sitadel) qui s'improvisent promoteurs pour valoriser leur bien en réalisant de petits projets immobiliers comportant généralement deux maisons individuelles destinées à la location. Le plus souvent, ce sont des agriculteurs, et dans une moindre mesure des artisans du BTP ou des architectes, sur des territoires délaissés par les promoteurs professionnels. « Dès lors que les prix fonciers sont trop bas, l'aménageur ou le lotisseur n'a plus d'intérêt commercial à intervenir, puisqu'il n'y aura pas de marché pour revendre des parcelles aménagées à un prix plus élevé qu'en diffus. » C'est là que les pouvoirs publics, et en particulier les élus locaux, ont leur rôle à jouer. Les collectivités doivent combattre cette urbanisation au coup par coup, car la dispersion des zones d'habitat devient rapidement un problème au niveau de

UN TRAVAIL SUBTIL SUR LES HAIES ET LES SENTIERS PERMETTRAIT DE CRÉER FACILEMENT DES LIMITES QUI NE SOIENT PAS UNIQUEMENT CELLES DE LA PEUR.

l'organisation fonctionnelle des communes (réseaux et services) comme de leur identité territoriale. Malheureusement, un manque de formation de celles-ci sur ces sujets à la fois culturels, techniques, économiques et sociaux rend parfois le débat difficile. Peu de paysages français survivent à ce désastre. L'un des freins au développement des maisons groupées est la difficulté à pouvoir y appliquer les réglementations du collectif. La loi impose en effet à chacune de posséder un garage individuel, ce qui multiplie la place occupée par les voiries. Un assouplissement vient d'être acté avec les dispositifs de la loi Pinel, applicables pour les permis déposés à partir du 1^{er} avril 2016. Quant au projet de loi relatif à la « liberté de la création, l'architecture et au patrimoine », il comprend une disposition sur le permis d'aménagement des lotissements impliquant l'obligation du recours à un architecte... mais avec un seuil (à déterminer), qui en exclura de fait les petites opérations d'extension de bourgs. Jusqu'à présent, le volet architectural, paysager et environnemental qui doit figurer dans le dossier de permis est réalisé par des géomètres et non par des architectes et des paysagistes. Si ce travail leur revient enfin,

ils pourront mieux structurer le plan de masse, l'implantation des maisons, travailler sur l'orientation et les vis-à-vis. L'absence de clôtures tout aussi strictes qu'hétéroclites atténuerait le tableau disparate des maisons retranchées derrière leurs murets et grillages de catalogue. Un travail subtil sur les haies et les sentiers permettrait de créer facilement des limites qui ne soient pas uniquement celles de la peur. Mais face aux pressions du propriétaire du terrain, il faudra toujours découper le plus grand nombre de lots et les espaces communs et paysagers auront des difficultés à être acceptés. « C'est bien que les architectes soient aussi autour de la table pour montrer que l'on n'est pas obligé de répéter le modèle du lotissement, estime Jean-Manuel Puig, de l'agence toulousaine PPA. Il faut prendre les promoteurs par l'aspect financier en leur montrant que l'habitat groupé permet d'être plus dense, donc de gagner plus, que faire se toucher des maisons engendre des économies d'isolation, que l'on peut diminuer les coûts de voirie en aménageant différemment. Et puis il faut essayer d'ajouter des petits espaces à vivre communs. Ce sera un peu plus vertueux. Par petits éléments, les architectes peuvent changer les choses. »



© Pierre-Yves Brunaud

Philippe Madec a livré 14 maisons passives dans le quartier Henri-Dunant au Havre (2009-2013). Chaque maison vient s'inscrire sur « une parcelle monde », lanière

de 7,2 mètres de largeur pour une longueur variable de 58 à 73 mètres. À son extrémité, une bâtisse en attente de fonction est également accessible par l'arrière.

DANS LA MITOYENNETÉ, IL Y A LE PLUS SOUVENT UN MEILLEUR ÉQUILIBRE ET UNE MOINDRE GÊNE ENTRE VOISINS.

UNE EXCEPTION FRANÇAISE ?

Déformés par soixante-dix ans d'urbanisme pavillonnaire et de mythification de la maison individuelle isolée, les Français rêvent-ils sincèrement d'une maison dont on peut faire le tour ? « Je n'y crois pas, soutient l'architecte Philippe Madec. Qui paie ces études, qui le répètent inlassablement ? Je ne suis pas du tout certain que les gens en aient envie, mais on ne leur montre que ça, une grande part revient à l'exemplarité. La maison mitoyenne a des qualités de solidarité réelles, il n'est pas nécessaire de l'isoler sur quatre façades et la présence du voisin est une chaleur qui vous aide à vivre. Même si dans le frottement social il peut y avoir des difficultés, il peut aussi y avoir des vraies joies. »

Dans la mitoyenneté, il y a le plus souvent un meilleur équilibre et une moindre gêne entre voisins, visuelle évidemment, mais aussi bien sonore : une maison plantée au

milieu de son bout de terrain dans un lotissement provoque un étalage de vie privée, un écho réciproque, et ce plus que dans aucun autre habitat. « On est davantage vulnérable dans une maison isolée. Alors que, dans des formules groupées, chaque maison protège l'autre », constate Aline Harari. De son côté, François Rouanet, le vice-président de l'Ordre des architectes, basé lui-même en Provence, constate que « dans le Sud, le foncier est si cher qu'une fois le terrain acquis – absorbant déjà deux tiers de leur budget –, les gens n'ont pratiquement plus d'argent pour construire leur maison. Les maisons groupées, en bande, sont intéressantes car elles remettent en cause le modèle et permettent d'avoir un terrain moins cher. Mais pour que les choses évoluent, il faut que les élus se posent les questions de la qualité urbaine, car c'est le plan local d'urbanisme (PLU) qui détermine les formes (par exemple, la

règle de distance par rapport à la limite séparative de deux parcelles) et engendre la reproduction du modèle du lotissement classique. Si on offre la qualité d'usage de vie et un prix raisonnable, les Français iront dans les maisons groupées ».

L'inspiration peut venir de l'observation de nos voisins néerlandais, qui renouvellent sans cesse les projets de maisons mitoyennes dans des développements urbains intéressants. Aux Pays-Bas, le programme national Vinex, pour la construction d'un million de logements entre 1996 et 2005, était destiné à combattre durablement l'étalement urbain, à contourner la pénurie de terrains et à compenser celle de logements. Il a favorisé la réalisation autour des grandes villes d'un habitat compact et bas, proche des transports collectifs et des services.

Dans une structure urbaine fonctionnelle, ces ensembles à haute densité (40 logements à l'hectare en moyenne, voir par

Patio Island, de MVRDV :
48 maisons entièrement
habillées d'ardoises
à Waterwijk,
le quartier sur l'eau
d'Ypenburg,
(2001-2005).
Le mur de clôture qui ceint
l'ensemble sépare
clairement l'espace public
de l'espace privé.



© Rob't Hart. Image courtesy of MVRDV

exemple l'impressionnante nappe de maisons Patio Island de MVRDV à Waterwijk) prennent généralement la forme de rangées de maisons dotées de petits jardins privés. Ils composent des quartiers destinés aux familles qui profitent alors d'un espace public généreux, soigné et accueillant pour les enfants. En périphérie, la nature n'est volontairement pas aménagée afin de conserver un sentiment de vrai paysage. Parmi les points positifs : penser aux infrastructures avant l'emménagement des habitants, créer un environnement attractif qui encourage les gens à marcher un peu ou à prendre leurs vélos plutôt que de dépendre uniquement de leur voiture, offrir des quartiers avec des densités et des styles architecturaux différents, disperser les logements sociaux en évitant de les distinguer des autres maisons. « La logique hollandaise a du sens dans leur pays, mais nous avons un territoire d'une telle richesse par rapport à eux que nous ne pouvons pas la transposer en France, nuance Philippe Madec. Par exemple, la question du bourg en Bretagne, où 71 % des logements sont individuels contre 55 % sur le reste du ter-

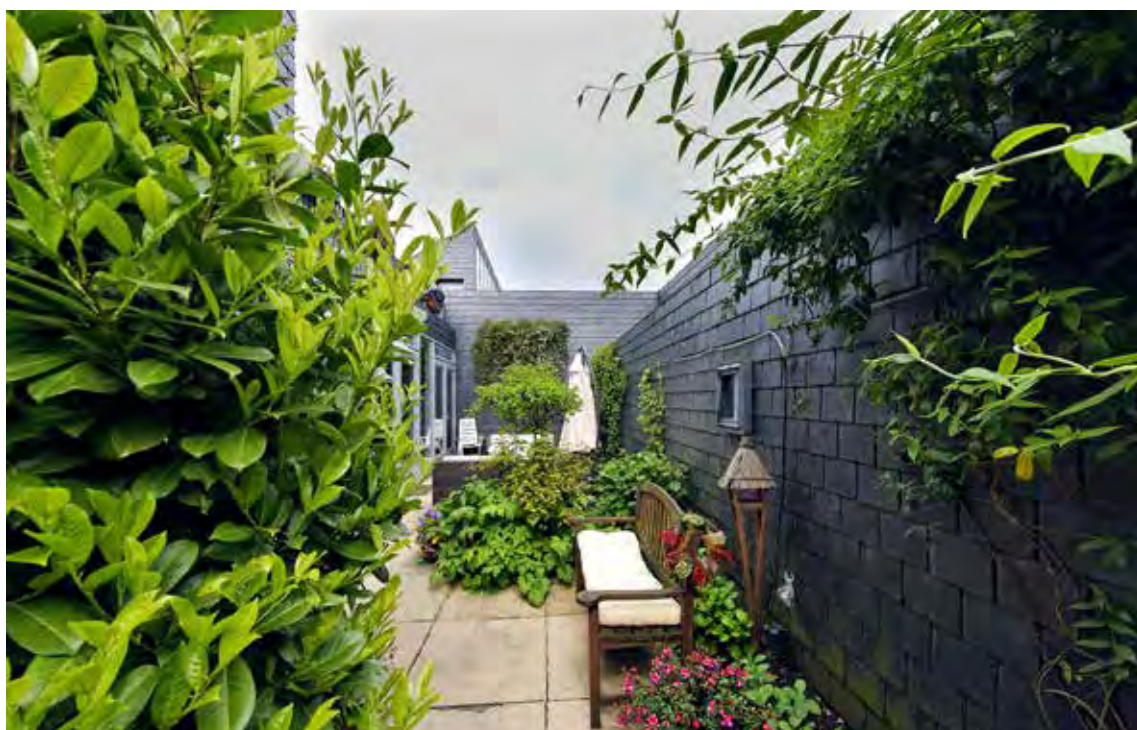
ritoire, ne se pose pas de la même manière que dans une autre région. »

Pour faire comprendre l'intérêt d'articuler le bien-être individuel, le savoir-vivre collectif et une architecture différente de celle des lotissements, certains travaillent sur des modèles appréciés des Français, comme la cité-jardin, dont Anne Reyman de l'agence rémoise BCDE résume ainsi les principes : « Une végétation généreuse, une architecture rassurante et des services communs. » Quoi que l'on pense de l'esthétique de leurs réalisations, Lucien et Simone Kroll ont toujours favorisé la participation des futurs habitants, joué sur l'irrégularité et donné un rôle au végétal. Leur collaboration avec Serge Renaudie pour l'aménagement urbain et paysager a été un atout majeur pour la réussite de leurs opérations (quartier des Brichères à Auxerre, 2003-2005). Pour les 18 maisons à loyer modéré du Clos des fées (2012) qui viennent agrandir le petit village de Paluel, en Seine-Maritime, les architectes de CoBe et les paysagistes de Mutabilis ont imaginé une version actuelle de la chaumière respectant les principes bioclimatiques tradition-

nels de la région – tout ce que ne sait pas faire un constructeur de pavillons. Ici, pas de clôtures, mais des séparations esquissées par des noues recueillant les eaux de pluie. De généreux espaces verts collectifs, un terrain de sport et une grande salle multifonction complètent le programme. Cette opération de qualité, réalisée grâce aux apports financiers de la centrale nucléaire présente à Paluel, semble cependant difficilement reproductible dans des communes de taille similaire (moins de 500 habitants). ■

Bibliographie :

Guy Tapie, *Sociologie de l'habitat contemporain, vivre l'architecture*, Parenthèses, Marseille, 2014.
Manuel Perianez, *L'évolution de l'habiter périurbain et les nouvelles perspectives de l'habitat individuel dense : représentations, stratégies et pratiques des habitants*, rapport de synthèse, juin 2007.
Sous la direction de Gérard Monnier et Richard Klein, *Les années ZUP. Architectures de la croissance, 1960-1973*, Éditions A & J. Picard, 2002.



Orientées vers le sud, les maisons de MVRDV s'ouvrent largement sur leurs patios.

Des « collectifs de maisons » au Havre, par Philippe Madec



Plan-masse des 19 maisons dans la ZAC Montgaillard : les parcelles profondes se répartissent sur un plan général hémicirculaire.

« La ville écoresponsable et durable de demain est très attachée à la proximité. Le déplacement contraint pour chacune des actions à mener est insupportable, martèle Philippe Madec, lauréat en 2012 du Global Award for Sustainable Architecture. Quand vous engagez la négociation sociale jusqu'au bout avec les futurs habitants, que les enjeux de densité sont discutés, ils deviennent acceptables. » Ses préconisations : dessiner des parcelles plus profondes que larges afin de réduire l'impact des voies automobiles, minimiser l'emprise au sol du bâti initial, s'adapter au plus près du terrain – en se passant de sous-sol –, mais promouvoir le R+2 et prévoir des lieux partagés.

Entre 2009 et 2014, Philippe Madec a construit en banlieue du Havre 53 maisons passives réparties dans trois opérations multisites simultanées avec le promoteur Brémont, pour Foncière Logement. En lisière d'un bois, le quartier Henri-Dunant a une mauvaise réputation. Le but de Foncière Logement était de créer de la mixité sociale en y attirant des habitants avec des revenus supérieurs et en les retenant ainsi de s'installer plus loin. Le projet initial comportait 14 maisons isolées avec une voirie centrale dans un plan type de lotissement pavillonnaire, où seule une partie d'entre elles profitait d'une bonne orientation. « Faire un lotissement face aux barres voisines aurait créé une différence beaucoup trop forte entre les habitants », ajoute Philippe Madec. Il opte donc pour ce qu'il appelle « un collectif de maisons », où la mitoyenneté aide à la solidarité et à réduire la consommation de chauffage grâce à une



© Photos : Atelier Philippe Madec, Pierre L'Excellent

meilleure isolation. Les parcelles dessinent des lanières de 58 à 73 mètres de long pour 7 mètres de large. « La parcelle monde permet de nommer les lieux, d'offrir autre chose que la piste du chien qui tourne autour de la maison. Fabriquer des mondes, c'est plus intéressant que de fabriquer des objets. » Au nord, il propose un potager avec son abri, puis le stationnement et un garage fermé, la voie résidentielle, une courrette d'entrée avec un arbre et le volume de tri des déchets. Viennent ensuite la maison tournée au sud sur la terrasse et le jardin, un verger et au bout une bâtisse de 20 mètres carrés couverte et protégée sur trois faces, en attente de fonction, avec un second accès par l'arrière.

Dans la ZAC Montgaillard, Philippe Madec commence par dégager un merlon pour épargner aux habitants le bruit de la route. Les 19 parcelles profondes, tracées sur un plan général hémicirculaire, forment un cœur d'îlot protégé, avec potagers et vergers. Quant aux 20 maisons du quartier Florimond-Laurent, elles complètent un morceau de ville dans une démarche de couture urbaine. Dans cette dernière réalisation, Philippe Madec donne une échelle à l'opération, face aux barres existantes, avec des maisons en R+2 pour « produire une forme urbaine qui a sa force » dans une logique d'alignement sur rue. Il crée un cheminement qui laisse passer la ville, ainsi qu'une rue intérieure, pour ne pas offrir aux voisins la vue sur les véhicules stationnés. Ici, comme dans les autres opérations havraises, les clôtures sont en bois à l'extérieur et végétalisées à l'intérieur. ■

[Programme : 19 maisons dans la ZAC Montgaillard – Maître d'ouvrage : Groupe Brémond pour la Foncière Logement – Maître d'œuvre : Atelier Philippe Madec – BET structure : C&E Ingénierie – BET fluides : Louis Choulet – BET VRD : Infraservices – Gros œuvre : Les Demeures normandes – Structures bois, bardage bois : CPL Bois – Performance énergétique : BB et passif en besoin de chauffage – Surface : 2 052 m² – Shon : 2 645 m² – Coût : 3 570 000 euros HT – Livraison : 2014]

Page de gauche : un garage, une cour d'entrée et un stationnement sous pergola précèdent la maison. Le bois utilisé

est du douglas français fourni par une filière locale. Les façades sont habillées d'un bardage bois et d'Eternit.

« LA PARCELLE MONDE PERMET DE NOMMER LES LIEUX, D'OFFRIR AUTRE CHOSE QUE LA PISTE DU CHIEN QUI TOURNE AUTOUR DE LA MAISON. »



Ci-dessus : plans type T5. À gauche, le rez-de-chaussée, à droite, le premier étage.

Ci-dessous : à l'arrière, les 19 maisons de Montgaillard profitent d'une terrasse et d'un jardin tout en longueur comportant un abri, un potager,

des arbres fruitiers plantés avant la mise en location et d'une bâtisse en attente de fonction tout au bout.



© Atelier Philippe Madec, Pierre L'Excellent.

Des logements sociaux en Ardèche, par Construire (Patrick Bouchain, Loïc Julienne, Sébastien Eymard)

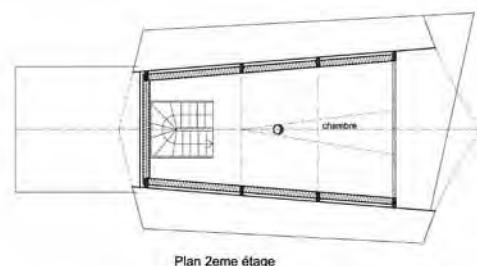
Les maisons groupées n'offrent pas seulement une alternative aux lotissements en zone périurbaine, elles peuvent aussi aider à combattre l'installation de pavillons éparpillés de manière diffuse en milieu rural. Après leurs opérations de Tourcoing et de Boulogne-sur-Mer, où les architectes de Construire s'étaient emparés de la rénovation de petites maisons de ville dans une démarche commune avec les habitants, le projet de Beaumont, en Ardèche, est leur premier chantier de construction de logements *ex nihilo*. À l'origine des Bogues du Blat, du nom de l'association des habitants, il y a la volonté forte d'une municipalité « éclairée ».

Arrivé dans la commune au cours de la vague post-68, l'actuel maire du village, Pascal Waldschmidt, veut aujourd'hui offrir à une nouvelle génération, freinée par les prix de l'immobilier, la chance de pouvoir vivre et travailler à Beaumont. Il y a aussi chez lui l'envie de « démonter l'habituelle hiérarchie maître d'ouvrage/architecte/entrepreneurs/futurs habitants, [de] la remplacer par une synergie où chacun apporte sa part ». Il lance alors l'élaboration d'un PLU comprenant une zone d'expérimentation. Cet « îlot de liberté totale, sans règle architecturale

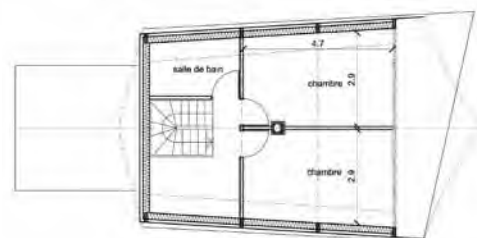
ni d'urbanisme », explique Loïc Julienne, se trouve à l'intérieur d'une ancienne châtaigneraie acquise par la commune. C'est la médiatrice régionale du programme de la Fondation de France les « Nouveaux commanditaires » qui suggère au maire de travailler avec Patrick Bouchain. En revanche, aucun office HLM n'accepte d'entrer dans le projet, pourtant très lourd à porter pour une petite commune de 200 habitants permanents. Et l'État, considérant qu'elle ne se situe pas en zone tendue, met du temps à lui accorder des crédits pour des logements sociaux. C'est pourquoi, au lieu des huit maisons prévues, seulement trois sont d'abord élevées. Le groupe de travail initial ayant éclaté avec tous ces aléas, deux des maisons sont habitées par des personnes qui ne les ont pas conçues. « Lucien Kroll nous a enseigné que l'essentiel, c'est que les lieux portent l'empreinte d'un habitant, quel qu'il soit, et pas seulement d'un architecte », raconte Loïc Julienne.

Avec la seconde tranche actuellement en chantier, Beaumont sera bientôt doté d'un ensemble de six maisons écologiques. « Nous avons travaillé sur l'idée du "logement pionnier", car ceux qui s'étaient installés à Beaumont dans les années 1970 étaient un peu des pionniers, et les nouveaux arrivants sont dans la même démarche », poursuit Loïc Julienne. Dressées sur un coteau abrupt, avec leurs toits qui dépassent au-dessus des châtaigniers, les maisons ne ressemblent pas à l'habitat traditionnel ardéchois, mais plutôt à de grandes granges. Implantées à

cheval sur plusieurs faîsses (terrasses cévenoles), sans terrassement destructeur du site, elles sont orientées au sud ou à l'est et dans le sens de la pente. En construisant très concentré et en hauteur, les architectes offrent des vues magiques aux habitants. Le bâtiment de base de trois niveaux est constitué d'une charpente en ogive, de sa couverture et de l'aménagement du seul rez-de-chaussée (séjour, chambre, cuisine, salle de bains). Le reste du volume est clos de façon légère et pourra évoluer avec la vie des habitants qui feront eux-mêmes les travaux au fur et à mesure de leurs besoins. Au bout de dix ans, ils pourront acheter leur maison en déduisant le montant des loyers payés. L'association toulousaine AERA (Actions, études et recherches sur l'architecture, la ville et l'habitat) est intervenue pour accompagner la démarche participative et le montage juridico-financier.



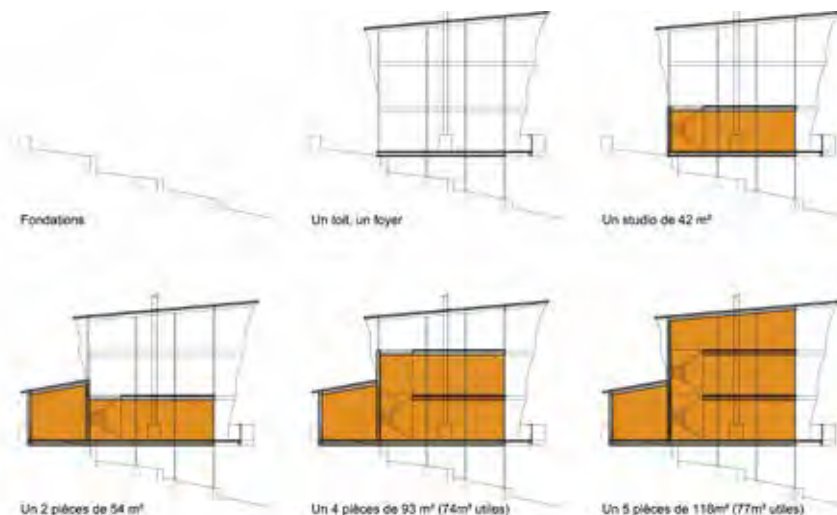
Plan Zeme étage



Plan 1er étage



Plan niveau entrée



Les coupes révèlent la possibilité laissée aux habitants d'aménager eux-mêmes progressivement le volume de leur maison.

« IL FAUT UN MAÎTRE D'OUVRAGE ENGAGÉ, DE LA LIBERTÉ
ET ASSOCIER LES HABITANTS. »



© Construire



© Construire



© Sophie Ricard



© Sophie Ricard

« Le chantier a été participatif et heureux », se réjouit Loïc Julienne. Une partie est réalisée en autoconstruction : la pose des bardages en bois après une formation par le charpentier, la découpe et la mise en œuvre de la seconde peau d'isolant et les peintures. Les habitants choisissent eux-mêmes les couleurs des couvertures et des bardages métalliques des pignons d'étage. Charpente et bardage bois sont en pin douglas en provenance de la région lyonnaise. Les maisons actuellement en chantier auront, elles, un bardage en bois de la commune, coupé spécialement pour le projet. Le budget est de 180 000 euros TTC par maison de 120 mètres carrés aménageables. La Fondation de France a pris à sa charge l'ensemble des études. « Il faut un maître d'ouvrage engagé, de la liberté (les PLU cadrent trop et sont en R+1 maximum) et il faut associer les habitants », conclut Loïc Julienne. « Mais les organismes en charge du logement social en France sont des gestionnaires qui n'ont pas envie de faire évoluer le modèle ni d'inventer, ils se retirent dès que c'est expérimental », regrette-t-il. ■

[Maître d'ouvrage : commune de Beaumont – Assistance à la maîtrise d'ouvrage : AERA – Maître d'œuvre : Construire (Patrick Bouchain, Loïc Julienne et Sébastien Eymard) – Charpente, menuiseries extérieures, isolation : Charpente Cénomane – Couverture métallique : Atelier du Couzing – Fondations, VRD : Jouve VRD – Plâtrerie, menuiserie intérieure : Olivier Maurin – Électricité, plomberie : Ardèche Énergie – Carrelage : Emmanuel Robert – Surface première tranche : 315 m² SP – Coût première tranche : 495 000 euros HT – Livraison première tranche : 2014]

En haut : chaque maison a sa sphère privée tout en étant incluse dans un ensemble collectif. Au milieu : les pilotis dégagent sous la maison un espace aménageable à terme.

En bas : le projet a été conçu et réalisé avec une démarche participative. Un poêle à bois qui traverse les trois étages suffit à chauffer la maison bien isolée par la ouate de cellulose.

« L'OPÉRATION EST HOMOGÈNE, MAIS AVEC UNE DIVERSITÉ DE SITUATIONS HABITÉES. »

La densité horizontale à Landouge, par l'Atelier du Rouget de Simon Teyssou

Après une belle opération de 20 maisons groupées en bois douglas à Brioude (Haute-Loire) en 2007, l'Atelier d'architecture Simon Teyssou a livré l'année dernière 51 habitations individuelles groupées à Landouge, une commune rattachée à Limoges (Haute-Vienne). C'est le premier projet du bailleur social Limoges Habitat à suivre la méthode de la conception intégrée. Lors du concours, les architectes clermontois proposent des grands principes urbains et paysagers, opposés à la logique pavillonnaire actuelle. Puis, à chaque phase de la conception, tous les partenaires se réunissent pour faire émerger un consensus, des questions techniques de choix de chaudière ou d'entretien jusqu'au traitement des espaces verts. L'ensemble, y compris les parties pu-

bliques, s'étend sur à peine 1 hectare. « Nous avons imaginé l'opération comme un village, notre seul regret est l'absence d'aménagement du petit parc prévu au milieu suite au changement de municipalité... », raconte Simon Teyssou. Rejetées en périphérie, les deux voiries introduisent « une distance de courtoisie » avec les voisins du tissu pavillonnaire ancien, tandis qu'un cheminement piéton relie ce nouveau quartier au centre-bourg, à ses commerces et ses services.

« L'opération est homogène, mais avec une diversité de situations habitées. » L'atelier détermine des figures et des implantations qui varient entre les six groupes de maisons pour privilégier les orientations plein sud, sud-est et sud-ouest, et éviter les ombres portées grâce à un jeu de niveaux, l'abri extérieur pouvant servir de remise ou d'atelier de bricolage.

Linéaire, le groupe A s'inscrit dans un dispositif qui établit une transition entre espace public et privatif : les habi-

tants passent sous un large auvent puis traversent leur jardin pour joindre leur maison. En B, ils entrent par le nord dans un premier petit jardin non clôturé ouvert sur l'espace public. Les groupes D, E et F jouent sur la topographie avec des habitations étagées dans la pente. En D, les loggias placées en prolongement d'un logement sur trois créent des redents qui donnent un peu d'intimité aux jardins. Le plus dense de l'opération, l'ensemble E, est desservi au nord par une coursive – qui conduit les locataires chez eux par le rez-de-chaussée, le palier de leur escalier intérieur ou l'étage – et au sud par une venelle. Le groupe F relève d'une volumétrie plus fragmentée avec des duplex et des simplex, dont les façades, alignées au nord, varient au sud pour préserver des regards.

La construction est en ossature bois, seuls les planchers bas et les murs de refend entre les différentes maisons sont en béton armé pour l'inertie thermique et l'isolation acoustique. Les toitures-ter-



rasses végétalisées améliorent le confort d'été de ces habitations BBC-Effinergie labellisées Habitat & Environnement. En misant sur la compacité et en associant un bardage en mélèze à du Bacacier économique, Simon Teyssou et ses associés parviennent à un coût de 1150 euros le mètre carré habitable, comprenant l'aménagement extérieur. Et pour permettre aux familles d'adapter leur logement à leurs revenus sans se restreindre en nombre de pièces, les architectes produisent des T3 et T4 avec des surfaces variables. ■

[Maître d'ouvrage : OPH Limoges Métropole – Maître d'œuvre : Atelier d'architecture Simon Teyssou, suivi de projet Anne Poulhès – BET structure : Seterso – BET fluides : AES – BET VRD : Desjantes – BET acoustique : C+ – Terrassement, VRD, assainissement : MAZY – Paysagiste : Alpha Paysages – Gros œuvre : Lavaud – Charpente bois, bardage bois, menuiseries extérieures bois : Mathis et Danede – Couverture acier, bardage acier, couverture zinc : JD Charpente & Couverture – Performance énergétique : BBC Effinergie – Coût prévisionnel : 5 174 700 euros HT – Livraison : février 2015]



Page de gauche : vue aérienne, plan de situation avant travaux et plan-masse des six groupes de maisons.

Colonne de droite, en partant du haut : l'entrée des maisons B se fait au nord. Le bardage métallique permet de contrebalancer le coût

du bardage en mélèze.

Les loggias qui prolongent les séjours d'une maison sur trois du groupe D créent de l'intimité au niveau des terrasses.

Ci-dessus et ci-contre : un large auvent maintient une distance entre la rue et les jardinets des maisons du groupe A.



« NOUS VOULIONS UN EFFET SÉRIEL ET NON DE DUPLICATION
EN MIROIR DES MAISONS. »

Dix maisons BBC à Saulx-les-Chartreux, par Jean et Aline Harari

Aline et Jean Harari ont livré fin 2014 au bailleur social Immobilière 3F dix maisons BBC dans la ZAC du Moulin à Saulx-les-Chartreux (Essonne). Ils ont surmonté les nombreux handicaps du projet en travaillant sur des maisons à patios en bande. Le choix du bois, en structure comme en bardage, a permis un chantier sec et un résultat à la fois simple et sophistiqué. Une réussite fonctionnelle et esthétique qui donne un petit air de Long Island à ce coin d'Île-de-France.

La commune de Saulx-les-Chartreux a conservé son identité rurale, mais s'est urbanisée spontanément autour du village au cours de cette dernière décennie. Pour pallier cet étalement, Paul Chemetov est chargé de la conception et de la coordination de la ZAC du Moulin. En 2007, les architectes parisiens Jean et Aline Harari sont invités à un concours pour

la construction d'un immeuble et de maisons en bande dont ils détournent le plan-masse prévu. Initialement, le terrain de 2100 m², en pente dans deux directions différentes, était divisé en douze parcelles avec une faisabilité qui présentait un choix typologique conventionnel : des maisons jumelées R+2 avec garages intégrés extrêmement compactes. Autre difficulté, la partie privative est orientée plein nord sur le parc de la ZAC alors que la partie distributive au sud est neutralisée par le stationnement des voitures. Sans compter le coefficient d'emprise au sol qui impose que 40 % de la superficie de chaque parcelle restent libres de construction.

L'agence propose alors de limiter à dix le nombre de logements et se tourne vers une typologie de maisons à patio d'un étage, afin de « retrouver le sud et faire bénéficier le séjour et la cuisine d'une double orientation en creusant le volume ». Dans leur assemblage, ils font attention à ne pas projeter trop d'ombre sur le patio en évitant de le border sur plus de deux côtés par du R+1. Côté rue, il est fermé par la chambre des parents en rez-de-chaussée. À

l'arrière, de petits décalages apparaissent dans l'ajustement des positions des maisons. « Nous voulions un effet sériel et non de duplication en miroir des maisons ».

Le caractère du projet se manifeste particulièrement à l'avant, dans le traitement des deux places de stationnement (une dans un garage à claire-voie et une à l'extérieur). « Il fallait donner une architecture à la séquence d'entrée dès la rue, sinon nous nous serions retrouvés avec une limite de propriété le long des trottoirs qui n'aurait pas été tenue ni construite et qui aurait manifesté l'omniprésence de la voiture », explique Jean Harari. Avec la création d'un portique, ils rythment la progression de ces 5 mètres.

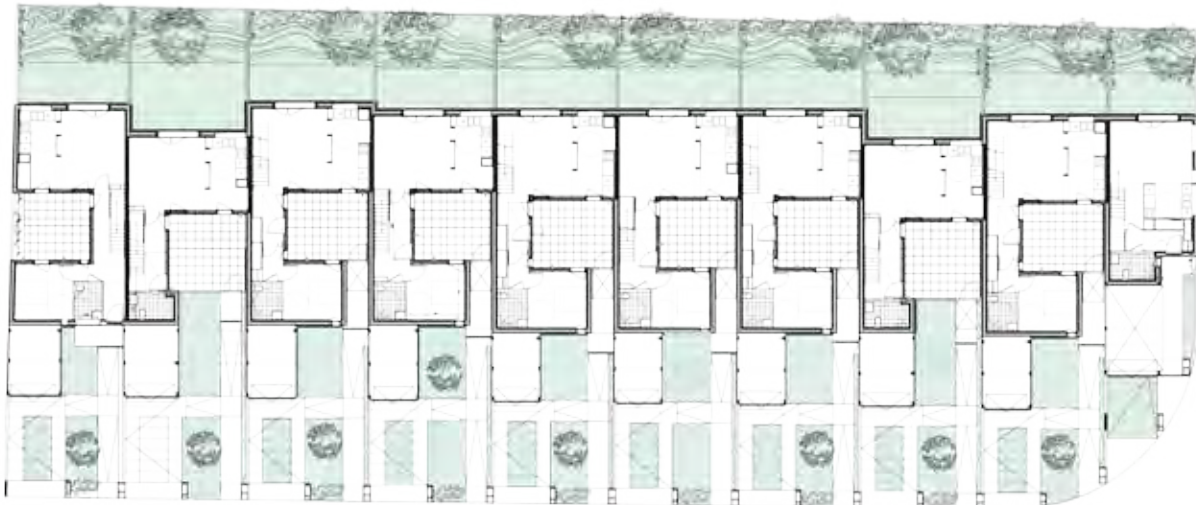
« Cela faisait longtemps que nous avions envie de réaliser des maisons à patio », avoue Aline Harari. Son époux et associé a en tête le lotissement de Halen par l'Atelier 5 à Berne en Suisse (1955-1961) et les expériences des années 1960 et 1970 en Angleterre qui, avec « sa longue tradition de cités-jardins, de maisons en bande et son souci de l'urbain, offre une source



Au nord, les jardins ne sont pas réellement praticables à cause de la présence d'une butte et d'une noue.



Ci-dessus : plan des premiers étages. Ci-dessous : plan des rez-de-chaussée. Les dix maisons mesurent 7,20 mètres de large. Les deux situées aux extrémités sont atypiques, la forme de la parcelle n'est pas régulière.



Ci-dessous : le terrain de 2 100 m² est en pente dans deux directions.





© Photos : Antoinette Mercusot

LE BOIS SE PRÊTE À LA SOPHISTICATION CAR IL PERMET UN TRAITEMENT EN FINESSE.

inépuisable d'inspiration ». Plus particulièrement les opérations d'Eric Lyons avec l'agence Span ou « The Ryde » de Phippen, Randall and Parkes à Hatfield (1966), dont les parcelles en lanières sont séquencées et ponctuées de patios.

PRÉFABRICATION ET SOPHISTICATION

Les maisons de Saulx ont une structure en KLH autrichien, des panneaux formés de planches massives d'épicéa assemblées entre elles et contrecollées en couches croisées pour assurer leur stabilité et leur rigidité à l'effort. Cette technique permet de préfabriquer les murs porteurs et les planchers d'un seul bloc : ni poutre, ni console, ni poteau. Le montage est rapide, le chantier sec et les déchets biodégradables et recyclables. À l'intérieur, la dissimulation de l'électricité dans le KLH requiert un travail délicat. L'agence Harari a communiqué au fabricant toutes les réservations pour les fluides afin que les panneaux soient pré-rainurés à l'usine. Puis, à la fin des travaux, des languettes ont été rapportées par-dessus. « Le choix du KLH a été possible car nous étions soutenus par un bailleur social prêt

à dépenser plus. Ce serait difficile avec un promoteur privé, frileux de produire une architecture un peu différente et d'utiliser des procédés constructifs auxquels il n'est pas habitué... », retient Aline Harari.

La lasure de prégrisement passée sur le bardage en douglas de Bourgogne assure un résultat homogène qui ne bougera pas avec les années. Ce revêtement forme un ensemble très chic avec les menuiseries noires en Accoya. Tous les éléments en zinc sont impeccablement mis en œuvre, telles les descentes d'eaux pluviales inscrites en creux dans les façades. Pour Jean et Aline Harari, qui fournissent toujours des carnets de détails conséquents, le bois se prête à la sophistication car il permet un traitement en finesse. ■

[Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F – Maîtrise d'œuvre : Jean et Aline Harari architectes, Franck Lemoine (chef de projet), Sulian Clément-Guillotin (assistante) – BET thermique, structure, économiste : Tekhne ingénierie – BET charpente bois : Vimen – BET acoustique : Alhyange – Paysagiste : D'ici là – AMO HQE : Bio Concept Conseil – Entreprise : Altibois (charpentier) – Shon : 918 m² – Prix : 1 917 000 euros HT (bois : 629 109 euros), soit 2 190 euros/m² – Calendrier : novembre 2012, livraison septembre 2014]



© Photos : Antoine Mercusot

Les fenêtres sont en Accoya, un pin massif traité par acétylation (vinaigre) qui lui permet de devenir très dur et de ne pas pourrir. Il est ici revêtu d'une lasure noire extrêmement couvrante.

En plaçant l'escalier dans le séjour plutôt que dans l'entrée, les architectes évitent de dresser un autre volume en R+1 sur le patio. Les planchers en KLH sont

laissés apparents (les réseaux passent dans la chape acoustique).

Page de gauche : le système des portiques permet d'intégrer la voiture dans l'architecture. La séquence d'entrée parfaitement rythmée donne un visage tenu à la limite de propriété côté rue. Grâce au patio, le séjour profite d'une orientation secondaire au sud.

TROIS CLAIRIÈRES EN GRADINS ACCUEILLEN 17 UNITÉS DE VOISINAGE D'ÉCHELLE INTERMÉDIAIRE, ENTRE L'ÎLOT ET LE LOGEMENT PRIVATIF.

Une centaine de logements à Cornebarrieu, par PPA

À Cornebarrieu (Haute-Garonne), dans la ZAC Monges, l'agence toulousaine PPA de Jean-Manuel Puig et Guillaume Pujol a livré la première phase d'un ensemble d'une centaine de logements individuels groupés desservis par des cheminements piétons, destinés à la location et la primo-accession. En collant à la topographie naturelle du site, elle est parvenue à mêler références vernaculaires et modernes, sans jamais tomber dans l'anecdotique, et à viser la qualité en restant dans une enveloppe économique restreinte.

Les architectes de PPA ont poursuivi au niveau de l'îlot le travail approfondi effectué à l'échelle de la ZAC Monges par les urbanistes Bruno Fortier et Frédéric Bonnet (agence Obras) et le paysagiste Michel Desvigne pour l'aménageur Oppidea. « Grâce à leur vraie stratégie et leur continuité de pensée, ils ont rendu ce projet pos-

sible », se réjouit Jean-Manuel Puig. Proche des usines d'Airbus, cette petite ZAC de campagne laisse une place importante à la nature et offre un exemple opposé au développement toujours plus étalé de la métropole toulousaine. « Aujourd'hui, on rejoint Montauban sans jamais quitter les lotissements pavillonnaires ! » déplore-t-il. Autre particularité de la ZAC : des aménagements publics de qualité, dont un grand parc, ont été lancés avant la construction des îlots pour créer un lieu en connivence avec le paysage et non guidé par la voirie. L'agence PPA répond au concours promoteur-architecte avec le bailleur social Promologis, avec lequel il entretient une affinité et une confiance, et avec European Homes, « un énorme groupe promoteur-constructeur qui, depuis 1973, a la réussite silencieuse dans les zones périurbaines avec une architecture pauvre mais qui sait s'adresser à des primoaccédants ».

LE HAMEAU COMME RÉFÉRENCE

Adossé à une forêt de chênes, le terrain en pente de 26 000 m² est orienté

au sud et profite d'une belle vue. Le plan initial voulait disposer deux ensembles de maisons en bandes de part et d'autre d'une rue centrale. Mais PPA prend le parti de le désorganiser et de jouer avec les courbes de niveaux et la référence du hameau pour obtenir « un petit ensemble de maisons modestes qui, par la complexité de leur assemblage, produit des regroupements plus riches, des espaces à vivre plus intéressants, à l'intérieur d'une trame très systémique comme dans les années 1960 », détaille Jean-Manuel Puig. Trois clairières en gradins accueillent 17 unités de voisinage d'échelle intermédiaire, entre l'îlot et le logement privatif, composées chacune d'une dizaine d'habitations et bordées de sentes et de placettes. Un mur périphérique de soutènement enclot chaque unité, à l'intérieur de laquelle les jardins sont séparés par des haies. Les architectes obtiennent ainsi une densité de 40 logements à l'hectare. « Avec un lotissement, il y en aurait eu moitié moins et les habitants ne se seraient jamais croisés. » Une



Plan-masse de l'opération.
Au sud, 26 logements en locatif social, 6 en accession sociale.
Au milieu, 40 en accession libre. En haut, la seconde tranche pas encore construite. Dissociée des cheminements piétons,

la desserte optimisée de l'îlot décrit une boucle en sens unique entre les clairières.

Page de droite :
Chaque unité se positionne sur une plateforme adaptée à la topographie.



Lisières boisées et clairières.



Sentes et placettes accessibles à tous.

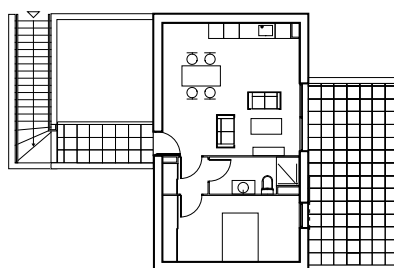


Unités d'habitations orientées.

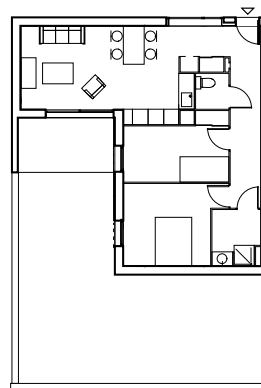


Jardins privés.



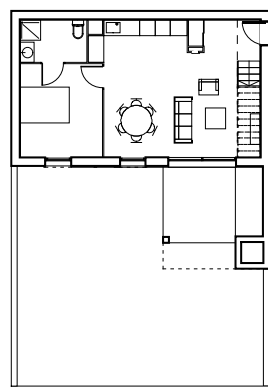


T2

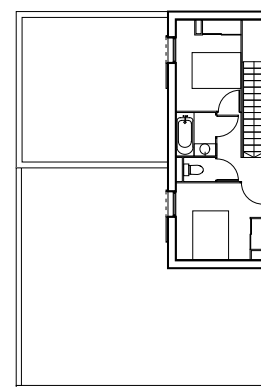


T3

Les T3 se développent de plain-pied, les T2 (pour primo-accédant sans enfant) à l'étage avec une terrasse et un accès individuel par un escalier et les T4 et T5 en duplex. La superposition perpendiculaire des volumes des duplex crée des terrasses couvertes prolongeant les séjours des rez-de-chaussée.

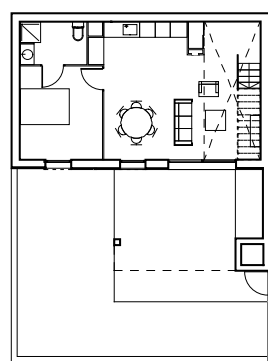


T4 (duplex)

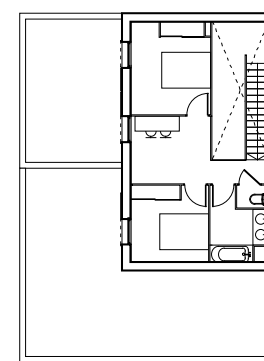


© Photos : Philippe Ruault

Chaque logement a un caractère individuel tout en préservant l'unité générale. Le choix du badigeon blanc facilite l'entretien par chacun.



T4 + (duplex)



« LE BLANC SERT À GOMMER LES ÉLÉMENTS CONNOTÉS POUR ÊTRE SIMPLE, UNITAIRE, POUR QUE LES GENS PUISSENT ANIMER LES MAISONS DANS UN CADRE RETENU. »

voirie réduite à sens unique dessert des poches de stationnement tandis qu'un réseau de cheminements exclusivement piétons serpente pour rejoindre chaque habitation. « Le maître d'ouvrage a eu le courage de ne pas mettre d'accès en voiture et, contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, cela ne pose pas de souci aux habitants » : tout s'est bien vendu et il n'y a pas eu de retour négatif à ce sujet. Les architectes travaillent sur la base d'un module carré de 10 mètres par 10 dans lequel s'inscrit un logement en L tourné sur un jardin privé. Ils varient les assemblages et les décalages, de manière à favoriser l'intimité, l'ensoleillement et les vues sur la forêt, le parc ou le lointain. Avec ce jeu sur les pleins et les vides, l'ensemble bâti semble se creuser. Mais cette typologie, coûteuse à cause du développé de façades, entraîne PPA à opter pour une construction simple, afin de coller aux prix ultra-compétitifs des constructeurs de maisons individuelles (moins de 1000 euros le mètre carré) : des briques, un enduit à la chaux et un badigeon général blanc pour unifier. « Ce blanc n'est pas un parti pris esthétique à la japonaise, abstrait ou minimal, il sert à gommer les éléments connotés pour être simple,

unitaire, pour que les gens puissent animer les maisons dans un cadre retenu. » Les architectes de PPA s'inspirent du hameau de montagne pour l'organisation (adaptation empirique des bâtiments aux conditions paysagères et topographiques) et des villages méditerranéens du pays catalan pour la blancheur, telles les maisons badigeonnées de Cadaqués. Leurs références sont aussi à chercher du côté d'Eduardo Souto de Moura ou de l'Atelier de Montrouge « pour la variété et la qualité spatiale produites dans le cadre d'un ordre géométrique sophistiqué et rationnel », l'insertion dans le paysage d'une architecture moderne inspirée par le vernaculaire et la création d'espaces collectifs porteurs de vie sociale.

MAISONS ADAPTABLES

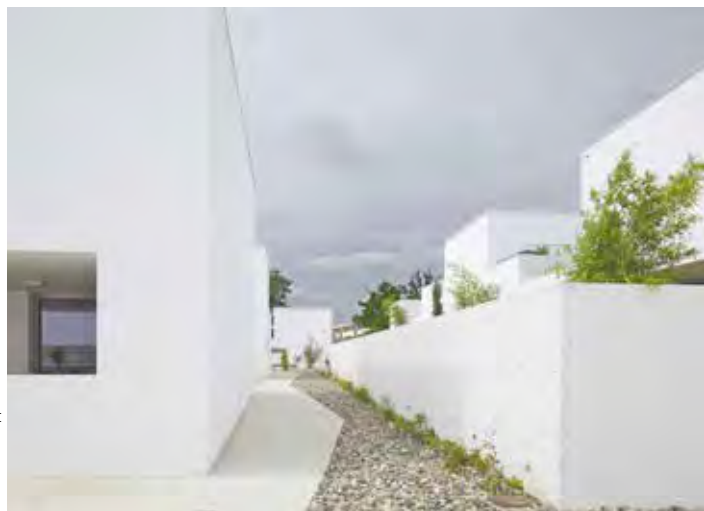
L'agence est parvenue à motiver l'entreprise Technal, basée à Toulouse, dans la reconquête du logement privé où le PVC a tendance à régner. Ensemble, ils mettent au point sur ce chantier « un petit vocabulaire qui définit l'ouverture et son occultation » : un assemblage en aluminium anodisé associant des menuiseries très simples et un volet coulissant ultra-économique car composé d'une

unique feuille pliée sur quatre côtés insérée sur un rail coulissant.

Les maisons sont répétitives, mais à personnaliser. À l'intérieur aussi, une certaine liberté d'aménagement est favorisée avec des espaces peu cloisonnés, adaptables à divers modes de vie, des surfaces et des volumes optimisés avec des doubles hauteurs, des distributions que l'on peut s'approprier par des usages personnels, comme un coin bureau. « Nous gardons toujours un lien à la commande de la maison individuelle, c'est un laboratoire pour ce type de projets : on pense le logement collectif comme une somme de clients privés. Sans cette culture de l'habitat individuel, nous aurions fait Monges différemment », conclut Jean-Manuel Puig. ■

[Maîtrise d'œuvre : PPA architectures (Jean-Manuel Puig et Guillaume Pujol, Vincent Prunonosa chef de projet, Vincent Candau, Aurélie Fabre, Caroline Isnard) – Paysagiste : Emma Blanc – BET général : Grontmij – Économiste : Alayrac – Consultant HQE : Soconer – Suivi de chantier : Execo – Maîtrise d'ouvrage : Promologis, European Homes – Shon : 9000 m² – Prix : 12,5 millions euros HT – Calendrier : concours en 2010, 14 mois d'études, 18 mois de travaux, livraison 1^{re} phase en mars 2015 (30 logements Promologis et 40 European Homes)]

© Photos : Philippe Ruault



Un réseau de cheminements dessert les logements et les stationnements.



Le jardin est traité comme une pièce extérieure avec des murs d'enclos dans la continuité du bâtiment.