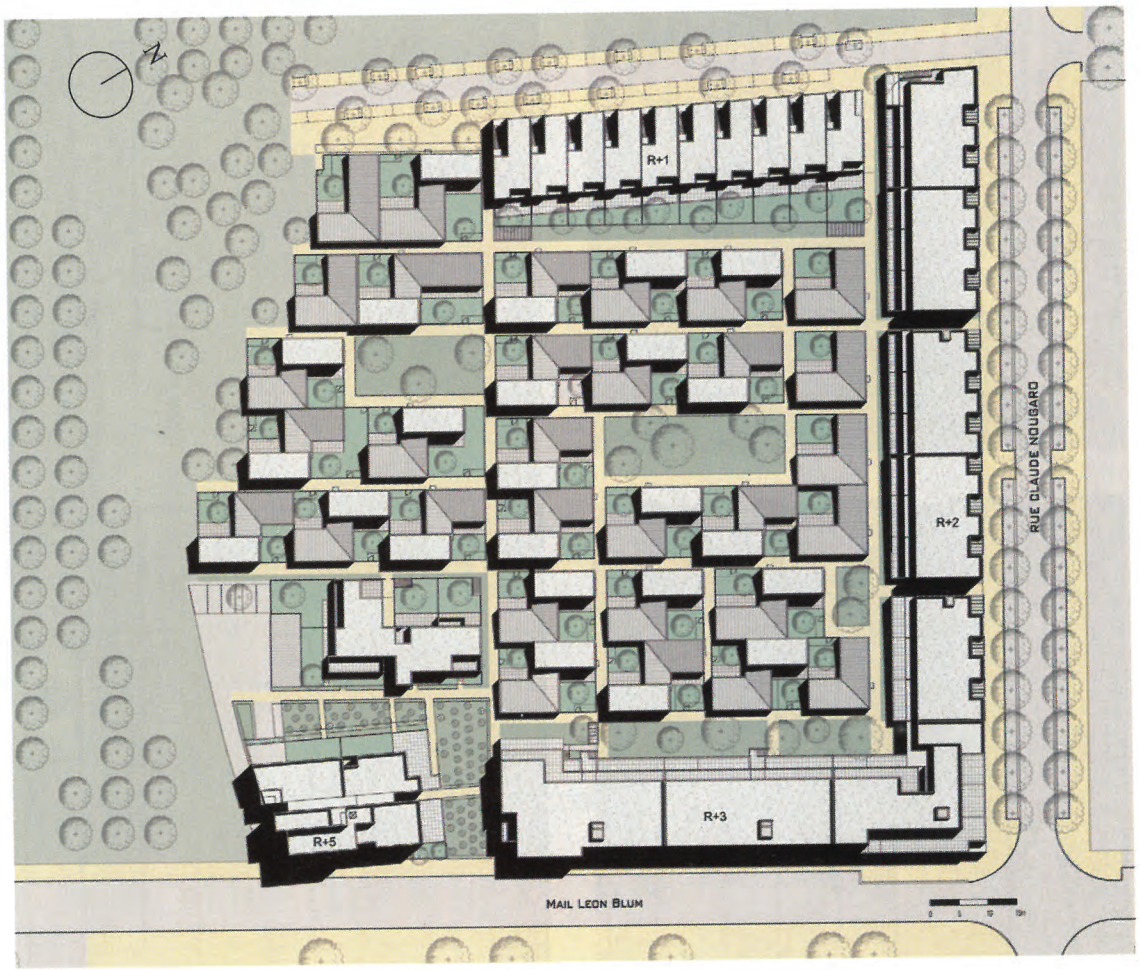
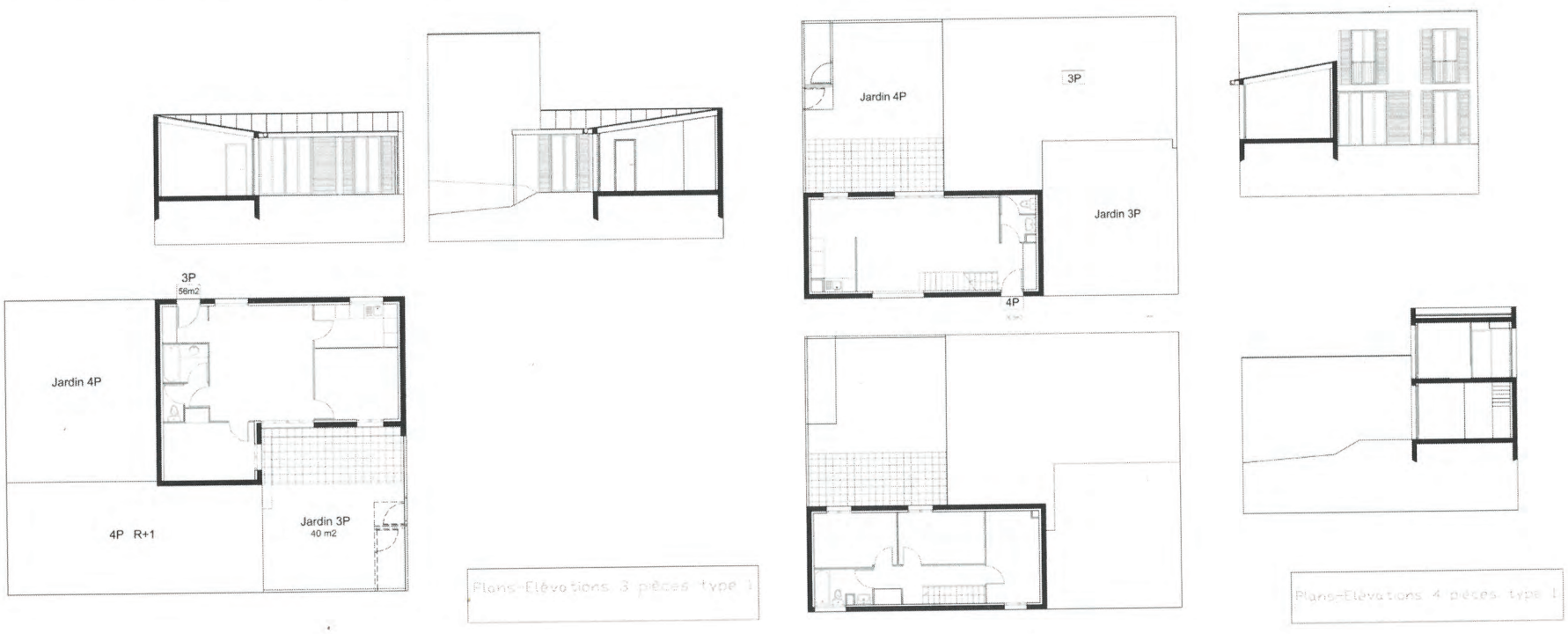
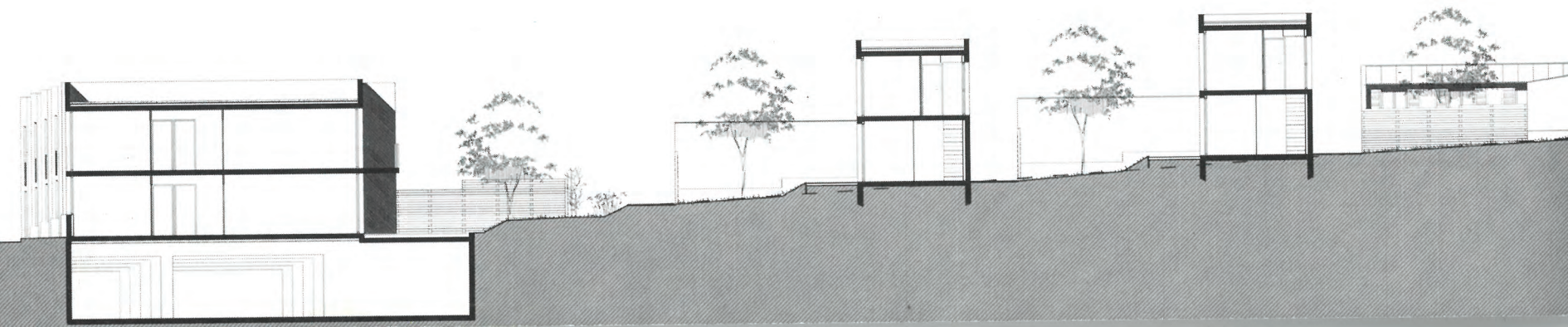
Saint-Jacques-de-la-Lande
191 logements en accession et locatifs sociaux

Architectes : Jean et Aline Harari

En limite sud de la ZAC de la Morinais à Saint-Jacques-de-la-Lande, cet îlot mixte de logements répond aux principes architecturaux et urbains définis par Jean-Pierre Pranlas-Descours pour cette quasi-ville nouvelle, mais l'objectif de densification est plus soutenu qu'à ses débuts. Deux immeubles collectifs et plusieurs unités de logements à accès individualisés sont construits sur le périmètre. Au centre, une nappe de maisons, née de la volonté d'optimiser l'occupation de l'îlot, constitue la partie la plus singulière du projet. C'est un paysage de maisons blanches et de clôtures, strié de venelles rectilignes de 2 mètres de large et jusqu'à 100 mètres de long. Il est calé dans une trame orthogonale implacable percée seulement de deux places-jardins. Malgré cette rigueur, un charme pittoresque se dégage de l'endroit, propice à des déambulations pleines d'inspiration. Cela n'est pas dû au hasard : le plan-masse est étudié de telle sorte qu'on ne longe jamais deux R+1 en vis-à-vis, qu'un mur bas succède toujours à un mur haut, que les

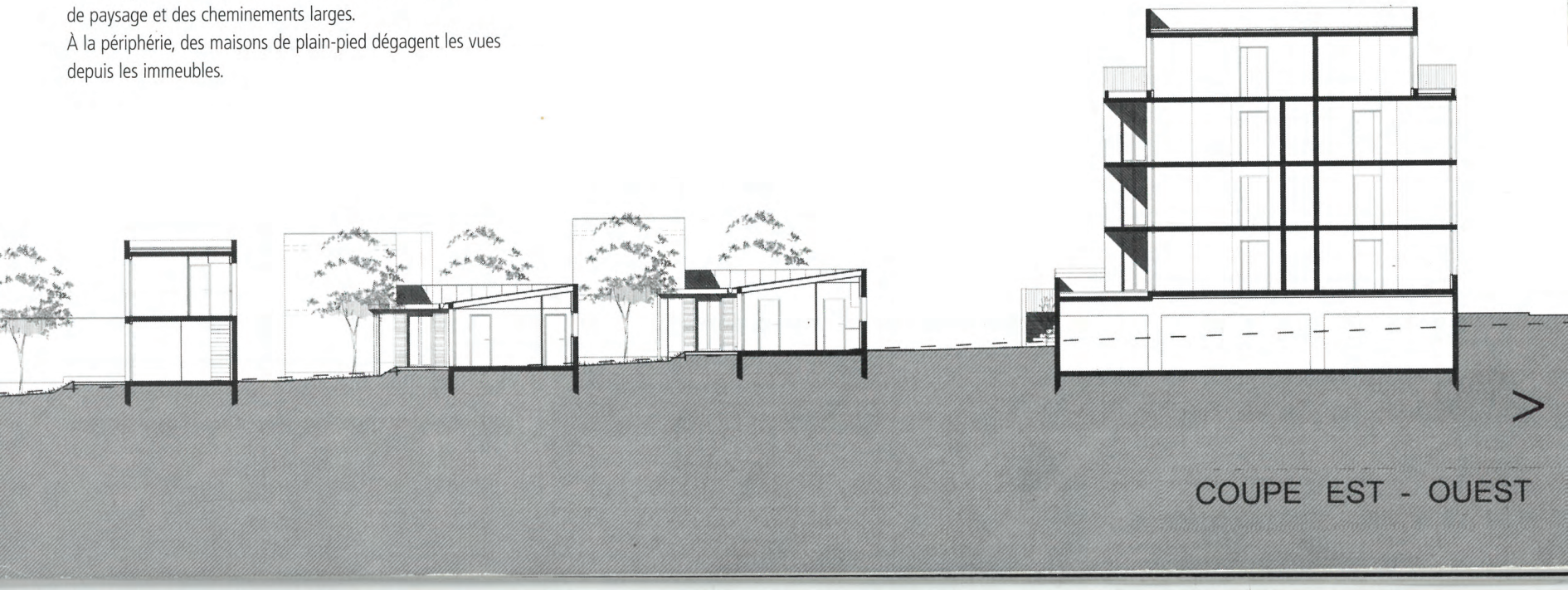






© J.-M. Monthiers

V Le réglage de la cohabitation entre les immeubles collectifs et la nappe de maisons individuelles se fait par des bandes de paysage et des cheminements larges.
À la périphérie, des maisons de plain-pied dégagent les vues depuis les immeubles.



DR

^ Deux places-jardins accueillent et représentent la collectivité. L'alternance des toits et des volumes cubiques dessine un paysage quasi pittoresque.
V Le vocabulaire des immeubles est apparenté à celui des maisons : grands aplats, fenêtres et volets de bois. À l'angle, un plot plus élevé forme un signal à l'entrée du quartier.

© S. Chalmeau

DR

grandes maisons placées au sud n'ombragent pas les plus petites et qu'aucune façade principale ne regarde le nord. Dans un bel emboîtement d'échelles différentes, ce calage spatial règle à la fois l'accès, l'orientation et le rapport au jardin de chaque logement, ainsi que le fonctionnement de l'ensemble (absence de vis-à-vis, alternance pleins/vides). Comme une partition musicale contrapontique qui superpose deux lignes mélodiques distinctes, ce croisement minutieux atteint une forme de légèreté.

La totalité du stationnement est située sous les immeubles périphériques, à 50 mètres maximum de chaque maison. La dissociation entre maison et voiture permet d'élever la densité à 64 logements/ha et instaure un mode de vie intériorisé que les arguments de vente ont su exploiter : « Vous rentrerez à pied tranquillement avec vos courses ! Vos enfants joueront en toute sécurité ! » disait la plaquette.

À quelques exceptions près, le plan répète un seul et même module formé de deux maisons adossées, l'une en simplex sur un plan en L couverte d'un toit de zinc (des trois-pièces), l'autre contenue sous un toit-terrasse dans un parallélépipède de deux niveaux (des quatre-pièces). Le regroupement de ces maisons génère deux jardins en quinconce de 50 mètres carrés environ, dont l'intimité est protégée par l'organisation introvertie des plans et le réglage des vues depuis les étages. La pente de 8 % du site a conduit à terrasser autant de plates-formes que de maisons, tous les jardins étant séparés par des murs de soutènement.

Plus déterminants que le vocabulaire formel des maisons, sobrement ramené aux éléments les plus simples de l'architecture domestique, les détails d'aménagement prennent ici toute leur importance : les clôtures en bois, hautes de 1,80 mètre, referment les jardins pour assurer une limite architecturée nécessaire à leur appropriation ; des portillons donnent un second accès par le jardin, qui comporte une partie herbeuse et une surface plate dallée devant chaque maison. Les venelles, pavées de granit de Chine, offrent deux bandes latérales engazonnées

© DR

^ Les jardins sont étagés en terrasses dans la pente. Des clôtures de bois hautes protègent leur intimité. Un portillon donne un second accès à chaque logement.
V Les venelles rectilignes de deux mètres de large sont pavées de granit. Leurs bordures sont laissées à la végétation.

que colonisent herbes folles et grimpantes. Quelques enrochements et arbres de haute tige donnent un charme aux deux places-jardins. Les maisons, essentiellement en accession privée, proposent les plans compacts et les petites surfaces qu'attendent les primo-accédants (jeunes couples avec peu d'enfants, familles séparées). Elles se sont très bien vendues, ce modèle individuel dense plaît assurément dans une ZAC très urbaine, à proximité d'une école, d'un collège et d'un centre commercial. ■ PJ

[**Maîtres d'ouvrage** : groupe ARC Promotion (170 logements), Opac 35 (21 logements) – **Maîtres d'œuvre** : Jean et Aline Harari, architectes. Architectes assistants, F. Lemoine, J. Michaud – **BET** : fluides, ID Bâti ; VRD, cabinet Bourgois ; économiste, LTA ; paysagiste, atelier Bruel Delmar – **Programme** : 191 logements, dont 53 logements collectifs en accession, 17 logements collectifs locatifs sociaux, 62 logements intermédiaires en accession, 55 maisons individuelles en accession, 4 maisons individuelles locatives sociales – **Surface** : 13 352 m² Shon – **Densités** : densité globale, collectifs compris, 119 logts/ha ; densité des maisons, 64 logts/ha – **Coûts** : ARC, accession libre, 1 247 €/m²/hab. Opac 35, locatif social PLUS, 1 307 €/m²/hab.]

© J.-M. Monthiers