

Du casse-tête à l'objet sur mesure

Au sein d'une zone hétérogène proche du centre-ville, mêlant habitats individuels et immeubles collectifs construits depuis les années 1950, le projet illustre à merveille la réflexion urbanistique actuelle, tant en termes de gestion de l'espace que d'optimisation de celui-ci, dans des villes qui tendent à se recentrer sur leur(s) cœur(s) pour limiter le grignotage. La construction vient en effet profiter d'une parcelle libre pour s'y glisser au plus juste, "au chausse-

pied", dira l'architecte Pascal Legrand, et joue avec les limites d'un espace limité et sclérosé par les contraintes, un véritable casse-tête à l'origine, pour faire émerger des solutions viables et fonctionnelles. Un projet qui a demandé beaucoup de réflexion pour atteindre, au travers d'une volumétrie simple, une juste mesure et une cohérence, et offrir aux résidant un véritable confort d'usage. Loin des flonflons.

mots clés

logement collectif
urbanisme
bois
verre
béton

adresse

30 avenue de Cran
74000 Annecy

ANNECY



LOGEMENTS COLLECTIFS ART DE VILLE À ANNECY

MAÎTRE D'OUVRAGE
SNC COGEDIM SAVOIES-LÉMAN

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
ARCHITECTE - PASCAL LEGRAND
ÉCONOMISTE - CE2T INGENIERIE
BET STRUCTURE - GMS
BET FLUIDES - CETBI

SURFACE UTILE : 1 360 M²
SURFACE DE PLANCHER : 1 682 M²

COÛT DES TRAVAUX
2 859 200 € HT

COÛT DE L'OPÉRATION (HORS FONCIER)
4 800 400 € TTC

DÉBUT DU CHANTIER : AVRIL 2011
LIVRAISON : SEPTEMBRE 2013
MISE EN SERVICE : SEPTEMBRE 2013



Il s'agit d'un véritable casse-tête à multiples facettes que ce projet de copropriété situé à Annecy, commandité par le maître d'ouvrage Cogedim Savoies-Léman. Un projet qui cumule les contraintes : une parcelle exigüe, de 14 mètres de large pour 60 mètres de long, située entre deux voies, la rue des Fleurs et l'avenue de Cran ; un positionnement sur deux zones urbaines imposant des règles différentes ; l'obligation de créer deux niveaux de sous-sol, de respecter la réglementation sismique...

Des berlinoises en sous-sol

Parfait connaisseur de cet environnement, puisque son bureau est situé à deux pas, l'architecte Pascal Legrand est venu accoler et aligner son projet à un autre bâtiment réalisé quelques mois auparavant par un autre promoteur. L'ambition a été d'offrir du côté de l'avenue de Cran un seul front bâti linéaire de façon à répondre ainsi aux obligations fixées par le classement d'une partie de la zone (UAB, favorisant la densification). Il a dans le même temps fallu tenir compte du classement d'une autre partie de la parcelle en UBa, une réglementation beaucoup plus contraignante en termes de catégorie de bâti (habitat pavillonnaire). Avec une conséquence de taille : concentrer les places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol au lieu d'un, une partie de la parcelle étant interdite à tout aménagement souterrain (en parallèle, seules quelques places pour les visiteurs ont été créées à l'arrière, côté rue des Fleurs). De fait, et afin d'assurer l'assise de l'édifice, le terrain a été creusé puis renforcé par un système de berlinoises, des murs de soutènement doublés de butons (ou tirants). Par ailleurs, pour répondre là aussi aux contraintes d'urbanisme, l'architecte s'est attaché à garantir une servitude de passage public entre la rue des Fleurs et l'avenue de Cran : la gymnastique, habile, a consisté à dessiner une extension moyenne en porte-à-faux qui est venue s'accoler, à partir du deuxième étage, au bâtiment construit sur le même alignement, avec entre les deux un joint de dilatation susceptible d'absorber d'éventuels mouvements sismiques. Le passage ou venelle garanti par cette astuce, sert de point de liaison entre les deux rues autant que de point d'entrée, à l'abri, pour les appartements de l'immeuble neuf. Astuce encore dans l'ajustement des lignes du bâtiment au parallèle des deux rues principales qui le circonscrivent dans sa longueur : si du côté de l'avenue de Cran, le front bâti accompagne le profil de cette voie, du côté de la rue des Fleurs, il s'aligne via ses grands balcons qui ont été agrandis et taillés en trapèze. Une façon de biaiser pour mieux ajuster.



1 et 2 - Les balcons-terrasses habillés de bois

3 et 4 - Une avenue hétérogène en mutation

5 - Insertion dans le tissu urbain

Un bâtiment inscrit dans son tissu urbain

Les façades aux lignes contemporaines, recouvertes de panneaux de Trespa®, avec leurs fenêtres en aluminium laqué et leurs balcons intimisés par des verres teintés opacifiés, s'allient harmonieusement aux matières naturelles, comme le bois (mélèze et red cedar), qui habille ces mêmes balcons de béton, ainsi que l'enduit minéral, et parachèvent le sentiment d'une intégration à l'environnement urbain. Dans ce contexte, les contraintes techniques elles-mêmes ont été détournées pour servir le discours. Les ouvertures disposées en quinconce apportent une réponse technique en matière de sécurité incendie (cette disposition évite la propagation des flammes d'un appartement à l'autre, via les fenêtres) et viennent aussi animer la façade. Les oppositions de teintes, enduit blanc pour le volume principal, panneaux de Trespa® vert de gris pour la partie centrale, qui vient le couronner, et marron pour la partie en porte-à-faux, permettent enfin de souligner les différents niveaux de volumétrie ainsi que les différents niveaux du bâtiment tout en affirmant ses lignes. Bien que contrariée par les règles d'urbanisme, la géométrie dessine finalement de nouveaux points d'appui qui viennent cadrer et inscrire le bâtiment dans son contexte.

Quête de précision et sens de la mesure

L'agencement et la répartition des 26 appartements, du studio au 5 pièces, sur sept étages (dont un appartement sommital en attique) ont été pensés dans le même souci du détail. Chaque terrasse et balcon du premier au dernier niveau bénéficient ainsi d'une orientation optimum favorisant les apports de lumière naturelle. Les logements ont été équipés de menuiseries bois/aluminium, les chambres revêtues de parquet contrecollé, les balcons recouverts de carrelage. Quant à la qualité thermique, elle est garantie par une isolation mixte intérieur-extérieur ainsi que par des panneaux solaires qui garantissent la production d'eau chaude. Des prestations de qualité conformes au standard BBC qui parachèvent le propos de ce bâtiment précis et mesuré.



collectif

LGT14-col028

CAUE
HAUTE-SAVOIE

L'îlot-S
7 esplanade Paul Grimault
bp 339
74008 Annecy cedex
Tél 04 50 88 21 10
Fax 04 50 57 10 62
caue74@caue74.fr
www.caue74.fr



Rédaction: Laurent Gannaz - novembre 2014
Photographies: Romain Blanchi
Conception graphique: Anthony Denizard, CAUE de Haute-Savoie