

Damier de maisons emboîtées

Cet éco-quartier regroupant des logements sociaux individuels groupés a un petit air de cité ouvrière revisitée avec les codes et les questionnements du XXI^e siècle. Composé de 34 logements collectifs mitoyens répartis dans 16 maisons, le programme pensé par l'architecte Franck Brière en relation avec le maître d'ouvrage Halpades a organisé les constructions selon un plan en damier qui crée des rythmes et des ruptures, évitant la répétition, avec des situations et des orientations variées pour chacune des

maisons, réglant ainsi les problèmes de vis-à-vis et optimisant l'éclairage naturel. Cette quête d'échelle et de justesse est corroborée par la générosité des espaces plantés, avec des cheminements piétons qui irriguent le programme, facilitant les rencontres et les perméabilités. Conçu pour garantir l'intimité des familles tout en facilitant le lien social, ce hameau en bois se distingue par ailleurs en matière de performance énergétique. Il véhicule un esprit écologique, au sens premier du terme.

mots clés

logement individuel groupé
bois
urbanisme
développement durable

adresse

chemin des Grands
74460 Marnaz

MARNAZ



UN ÉCO-HAMEAU À MARNAZ

MAÎTRE D'OUVRAGE
HALPADES SA d'HLM

CONDUITE D'OPÉRATION - PRESTADES AMO

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
CONCEPTEUR - BRIÈRE ARCHITECTES
ÉCONOMISTE - GATECC
BET STRUCTURE - 2B INGENIERIE
BET FLUIDES - BRIÈRE

SURFACE DE PLANCHER : 2 558 m²

COÛT DES TRAVAUX
3 942 000 € HT

COÛT DE L'OPÉRATION (HORS FONCIER)
4 852 000 € HT

DÉBUT DU CHANTIER : SEPTEMBRE 2012
LIVRAISON : SEPTEMBRE 2014
MISE EN SERVICE : OCTOBRE 2014



L'une des originalités de ce programme de logements mitoyens vient d'abord du fait qu'il balaie les codes traditionnels du logement social. Ici, pas de barres d'immeubles, de maisons jumelées en bande ou de promiscuité, mais des habitations à juste échelle ainsi que des jardins et des espaces verts qui dilatent le hameau. Construit à l'interface du village de Marnaz, situé au sud par-delà la route nationale qui le tient à distance, et de l'autoroute Blanche, au nord, l'ensemble se situe aussi à proximité des zones industrielles. Cette position à tonalité semi-urbaine a guidé la cohérence du projet : le hameau se replie sur lui-même pour former une oasis à l'abri du mouvement et du bruit. Naturellement, les voitures ont été cantonnées en périphérie nord de façon à libérer les espaces centraux au profit de la verdure et de liaisons douces qui encouragent le transit des habitants vers les entreprises via le mail piétonnier aménagé sur ce même côté -un merlon végétalisé qui longe la deux voies rapides. Parallèlement, d'autres circulations irriguent l'îlot d'est en ouest et du nord au sud afin de le relier au village tout en assurant les dessertes en pas de porte. Les cases du plan en damier ont été optimisées en variant, dans chacune, l'orientation et la position des maisons, avec des décalages et des emboitements habiles qui servent les vues, garantissent l'éclairage naturel et rythment le programme, tout en équilibrant. "Chaque maison tient compte de l'autre", résume l'architecte Franck Brière. Entre le privé et le public, les espaces de repli et de partage, le projet marque les limites mais ne tranche pas. Les terrasses s'ouvrent au sud-ouest sans vis-à-vis et les rencontres se font dans les espaces résiduels intermédiaires, à l'intérieur des îlots et entre deux portes. Les jardins sont petits, pour faciliter l'appropriation et l'entretien, et les espaces communs aussi, pour limiter les charges collectives.

"Un projet pionnier"

Le second parti pris a été de traiter ce projet social au même titre que tout autre projet, sans compromis sur la qualité du bâti ni, on l'a vu, du plan d'ensemble, et ce malgré une enveloppe contrainte. "Il s'agit d'un projet pionnier pour nous, avec un montage compliqué", prolonge l'architecte. En optant pour un complexe de maisons à ossature bois, l'homme de l'art s'est en effet attaché à trouver un système de construction industrialisé qui garantisse la reproductibilité des maisons et la maîtrise des coûts. C'est une entreprise proche, issue de la vallée de l'Arve, qui a été choisie pour assembler et mettre en place les structures bois : à l'instar des autres intervenants, elle a été associée en amont du projet dans le cadre d'un "dialogue compétitif" pour faciliter l'optimisation économique du programme. Cette convergence de vues a aussi permis d'absorber au mieux certaines difficultés intrinsèques au chantier. Exemple : le sol trop perméable a nécessité un préchargement à base de graviers et de concassés avant coulage de la dalle béton.

Un échiquier géant

Dans le même esprit, les différents éléments du programme ont été réalisés et finis avec un soin tout particulier. À commencer par les stationnements couverts qui ont été ramassés et "effa-

cés" sous la forme d'abris métalliques semi-ouverts bardés de claustras à l'arrière et recouverts d'une simple toiture en tôle soutenue par des poteaux, pour un ensemble allégé. Revêtues d'un enduit blanc et sur leurs murs pignons d'un bardage en mélèze prétraité avec un saturateur de couleur gris-brun, les maisons présentent, quant à elles, des proportions maîtrisées qui ne sont pas sans rappeler certains exemplaires de l'architecture scandinave adepte du "small is beautiful". Une forme de modernité que souligne la précision du trait, qui transpire à travers les dépassés de toiture pour protéger les façades des intempéries, par les auvents d'entrée ou les volets coulissants qui reprennent la teinte du bardage. Au cœur du plan en damier, le rythme d'ouverture des volets met en mouvement les demeures, créant un autre damier aléatoire. Le quartier se transforme en échiquier géant.

Très haute performance

En avançant leurs pions, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ont aussi visé la case "énergie". L'ensemble du projet, à très haute performance, intègre ainsi les leviers actuels d'économie : chaudières gaz individuelles performantes à condensation, ventilation mécanique hygroréglable (le débit d'air de la VMC est modulé en fonction du taux d'humidité intérieur et extérieur), protections solaires par panneaux bois coulissants, éclairage extérieur par LEDs...

Les végétaux et les essences locales ont aussi été choisis afin de limiter les interventions, l'arrosage ainsi que les coûts d'entretien. Chaque élément participe ainsi à la cohérence globale de ce projet géométrique, économique et écologique.

*Littéralement : "le petit est beau"

1 et 2 - Les déplacements doux sont privilégiés à l'échelle du quartier

3 - Voie de desserte et stationnement abrité

4 - Les maisons ont été préfabriquées et assemblées par une entreprise de la vallée

5 - Un jardin privatif est associé à chaque maison



individuel groupé

LGT16-ing004

CAUE
HAUTE-SAOVIE

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 2016
Photographies : Béatrice Caffier
Conception graphique : Anthony Denizard, CAUE de Haute-Savoie