

à l'économie

Le geste architectural peut s'exprimer malgré une enveloppe financière extrêmement restreinte... Telle est en filigrane la leçon de ce projet d'habitat intermédiaire "modeste", classé HPE (Haute Performance Energétique) et affichant des coûts de 30 % moindres à ceux des logements sociaux classiques. Équilibriste, l'architecte a compensé le manque de moyens par l'économie d'échelle, l'emploi de matériaux simples et évidents ainsi que beaucoup de

bon sens. Un exercice de style qui a pourtant pu être accouché au forceps, de l'aveu même du professionnel, tant les contraintes budgétaires étaient fortes, et qui serait difficilement duplicable aujourd'hui, la nouvelle réglementation thermique (RT 2012, applicable au 1^{er} janvier 2013) resserrant considérablement l'exigence en matière de performance thermique. Avec les surcoûts que l'on connaît (surisolation, performance de l'enveloppe, etc.).

mots clés

logement individuel groupé
paysage
urbanisme

adresse

97 à 102, route de la Chandouze
74380 Cranves-Sales

CRANVES-SALES



HABITAT SOCIAL INTERMÉDIAIRE À CRANVES SALES

MAÎTRE D'OUVRAGE
SCIC HABITAT RHÔNES-ALPES

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
JEAN-MICHEL BOZETTO - ARCHITECTE
ECONOMISTE - GTSC ALAIN COONE
BET STRUCTURE - CROZET NURRA
BET FLUIDES - FOURNIER MOUTHON
BET PAYSAGE - ANNE GAIDONI
BET VRD - BETECH

SURFACE UTILE : m²
SHON : 4681 m²
SHOB : 5759 m²

COÛT DES TRAVAUX
4 600 000 € HT
MONTANT DE L'OPÉRATION
6 500 000 € TTC

DÉBUT DU CHANTIER : DÉCEMBRE 2008
LIVRAISON : DÉCEMBRE 2010
MISE EN SERVICE : DÉCEMBRE 2010

L'architecte a dû jongler avec les contraintes pour composer ce projet minimaliste et rationnel de 54 logements sociaux intermédiaires. Pas facile sur cette parcelle qui cumulait a priori les handicaps (présence d'une route départementale, d'un aquifère important, versant sud légèrement occulté, etc.) sur fond de quête d'économie.

Des bâtiments reposant sur des colonnes

Avant sa mise en œuvre, le projet a pris en compte immédiatement la loi sur l'eau. Un ruisseau borde en effet la parcelle (partie nord et sud) qui est imprégnée d'une importante humidité résiduelle. Il a donc fallu réaliser au préalable d'importants travaux d'étanchéité : tranchée drainante, évacuation des eaux pluviales avec renvoi aux réseaux, bassins de rétention, etc. Les sous-sols ont été proscrits et les bâtiments, plutôt que de reposer sur des fondations classiques, sont venus se positionner sur des colonnes ballastées (colonnes remplies de cailloux compactés présentant des caractéristiques mécaniques élevées et un fort caractère drainant) surmontées d'un radier.

Un ensemble "urbain" à la campagne

Après l'aspect hydrogéologique, un autre critère a guidé la forme et l'orientation des bâtiments : la topographie du site. Situé entre la montagne des Voirons, en partie sud, et une grande voie de circulation (la route départementale menant à Thonon, au nord). Le projet devait s'insérer en mariant naturalité et semi-urbanisation (un projet de deux fois deux voies doit aussi passer à proximité) tout en prenant en compte son positionnement au cœur de la grande agglomération franco-valdo-genevoise en plein développement. Du coup, le parti pris a été celui d'un ensemble assez urbain, rationnel, avec des alignements et des façades claires, qui se répètent, micro-quartier organisé autour d'une voie centrale et de ruelles connexes. "La zone a tendance à s'urbaniser, confirme l'architecte Jean-Michel Bozetto, j'ai voulu assumer ce côté urbain".

Les aménagements extérieurs et les cheminements piétonniers structurent le projet pour assurer le lien avec la nature environnante. Le bâti est contenu dans les interstices reliés aux voies de dessertes selon une orientation du nord-

ouest au sud-est. Compacts, du T4 (duplex construit en bande, avec jardin) au T3 (deux appartements autonomes superposés, avec terrasse, balcon et jardin), l'ensemble des bâtiments se décline sur une même ligne et comme des barrettes, avec leurs avant-toits décalés. Ces grosses maisons construites en ligne en R+1, conçues selon des blocs reliés ou séparés, offrent pour chaque appartement une entrée indépendante (de plain-pied ou via un escalier affiché sur le mur latéral). Le traitement de l'enveloppe et des abords a été très sobre, pour des raisons d'économie mais aussi de parti pris architectural : enduits projetés sur une structure en moellons, tuiles en ardoises grises (la sous-face des avant-toits abritant les entrées de garage n'a pas été recouverte), béton balayé matérialisant les entrées et gravier (imperméable) pour les places de stationnement, etc.

La ferme renversée

S'il a repris le modèle de structure à deux pans traditionnel, fixé par le Plan Local d'Urbanisme, l'architecte s'en est aussi démarqué, finement, en minimisant la taille des bandes de rive et en disposant le faitage parallèlement à la colline (dans les fermes traditionnelles, celle-ci s'affiche de façon perpendiculaire). La lecture horizontale des bâtiments, surlignée par les avancées de toiture, les poutrelles métalliques qui les supportent, les descentes des gouttières ainsi que les barreaux de mélèze abritant les balcons (dans les angles) contribue à affirmer délicatement, au travers de jeux de lignes, la modernité de l'ensemble.

Afin d'assurer le confort, l'architecte a pris le parti d'orienter l'ensemble des espaces de vie des appartements vers le sud, en dépit de la légère pente (pied du massif des Voirons) qui limite ici en partie l'ensoleillement. L'enveloppe intègre des cloisons PMI (polystyrène sur plaque de Placo) et des rupteurs de ponts thermiques tandis que les chambres, disposées au nord, ont été protégées du bruit de la route grâce à des menuiseries garantissant un confort acoustique ainsi que par un merlon végétal qui amortit les sons. Côté énergie, tous les logements disposent d'une chaudière individuelle gaz condensation à haut rendement. Toutes les conditions se trouvent réunies pour instiller le bien-être à deux pas de la frénésie citadine.

individuel groupé

LGT12-ing003

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



REDACTION : LAURENT GANWAZ - JUIN 2012
PHOTOGRAPHIES : ROMAN BLANCH
CONCEPTION GRAPHIQUE : MARISE AVRILLON, CAUE DE HAUTE-SAVOIE
MISE EN PAGE : AMERIC DUMIEL



1



2



4



3

1 - Des volumes simples avec des accès individualisés aux logements

2 - L'opération est adossée à la lisière de la forêt du massif des Voirons

3 - Un traitement qualitatif des espaces communs

4 - Le stationnement affecté aux logements

5 - Les balcons et leurs barreaux en mélèze

6 - Une organisation urbaine affirmée



5



6