

À la lisière des montagnes

Ce projet de vingt-cinq logements collectifs à Passy s'élève sur une parcelle en forme de triangle, dans un secteur en périphérie du centre-village. Il joue un rôle structurant sur le plan de l'urbanité de la commune, puisqu'il accompagne le croisement entre l'avenue Paul Eluard et celle des Grandes Platières, au nord, proche d'équipements publics, tandis que sur son orientation sud, il offre pour ses résidents un panorama exception-

nel. Lorsqu'on se situe au pied des bâtiments, le regard navigue sur le massif des Fiz, la chaîne des Aravis, le Mont-Joly et les prémices de la vallée de Chamonix. L'architecture est à taille humaine, déroulant un long socle horizontal pour suivre l'angle de l'intersection, rehaussé d'habitations sur deux étages avec combles, qui se décomposent en quatre volumes distincts.

mots clés

logement collectif
renouvellement urbain
urbanisme

adresse

105 avenue Paul Eluard
74190 Passy

PASSY



LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOCAL COMMERCIAL À PASSY

MAÎTRE D'OUVRAGE
POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
CONCEPTEURS - MAISONNET ET LOCATELLI
ARCHITECTES
ÉCONOMISTE - FRANCK LE MASLE
BET STRUCTURE - BUREAU PLANTIER
BET FLUIDES - CABINET FRADET
BET VRD - ALP'VRD
SECOND ARCHITECTE - CHAVENEAU OHASHI
ARCHITECTE

SURFACE DE PLANCHER :
1 952 M²

COÛT DES TRAVAUX
2 804 587 € HT

COÛT DE L'OPÉRATION (HORS FONCIER)
3 658 903 € TTC

DÉBUT DU CHANTIER : mars 2017
LIVRAISON : février 2019
MISE EN SERVICE : février 2019

Trumeaux apparents

Dans un emplacement dénué de centre-ville et au carrefour de deux axes routiers, le projet révèle toute la mixité du programme en se voulant, avant tout, un récit entre l'architecture moderne et les montagnes environnantes. "Le panorama est sa grande force, le grand atout de ce projet, nous voulions partir du regard humain pour aboutir à la notion de résider, de vivre ici, pleinement, dans une relation totale avec ce paysage" évoque Patrick Maisonnnet, architecte du projet auprès de La Poste Habitat. "Raison pour laquelle nous avons positionné ces bâtiments en recul de la route, avec un parvis et une piste cyclable qui permettent une aération entre la route et les bâtiments". La composition des bâtiments est animée par des ouvertures et des occultations, avec des façades lisses sur les parties supérieures, côté rue, arborant de longs poteaux maçonnés côté jardins intérieurs. Ces poteaux sont en réalité des trumeaux dont la forme du bardage rappelle l'architecture des chalets de montagne. "Les poteaux sur la façade permettent de relativiser le poids de charge, dans un système de porte-à-faux qui contribue aussi à l'esthétique visuelle du projet", ajoute Patrick Maisonnnet. Si la structure de chaque bâtiment, en béton, semble imposante, elle dégage néanmoins le sentiment d'une certaine légèreté grâce au socle vitré et unifié sur l'ensemble de sa longueur, avec le rythme des trumeaux apparents qui relie l'horizontal au vertical. L'architecte a par ailleurs opté pour des toitures à deux pans ornées d'un faitage tourné vers la chaîne des Aravis. Sur ce même socle au niveau de la façade, un angle suit le carrefour des rues et dessine, non pas une rupture, mais une continuité dans le bâti. L'enduit beige, épuré, et les panneaux composites à base de ciment reflètent agréablement la lumière tout en soutenant une toiture végétalisée.

Let the sunshine in !

Les quatre bâtiments sont percés de larges failles qui accueillent les cages d'escalier et les distributions entre les logements, de telle sorte que les parties supérieures sont reliées par des plateaux ouverts, avec des garde-corps métalliques participant à la transparence de l'ensemble. "Ces coursives et ces paliers constituent une séquence conviviale et collective entre la rue et les jardins, avant d'atteindre les sphères privées", souligne l'architecte. Ces escaliers participent ainsi d'une vision architecturale où la distribution est aussi bien verticale qu'horizontale, entremêlant jeux de coursives en bois de mélèze. L'habillage métallique abritant les balcons confère ainsi sobriété, finesse et simplicité au projet. Quant aux logements - qui ont la particularité d'être traversants - ils insistent sur l'ergonomie et la relation au paysage: le regard épouse instantanément les versants escarpés des montagnes alentour, clairsemés d'alpages sur les hauteurs, les cimes déchiquetées qui annoncent la vallée de Chamonix et, plus près de Passy, la forêt dense, le long des reliefs plongeant vers l'Arve. À cette vue imprenable, à 360°, s'ajoute la présence de jardins, spacieux, en rez-de-chaussée, qui insistent sur la dimension résidentielle du projet. Au-delà desdits jardins, se dressent des équipements publics tels que le collège de Passy, le gymnase, la voie cyclable et l'Institut médico-éducatif (IME). À l'intérieur des appartements, une première pièce servant

de hall d'entrée donne sur les espaces de vie commune, les escaliers montant vers les chambres, le salon et la cuisine.

Mobilité douce et parking "écologique"

L'aménagement extérieur est exclusivement consacré à un espace piétonnier où a été réalisé un joli travail paysager, tandis qu'un local pouvant recevoir des commerces vise à stimuler une implantation commerciale. Par ailleurs, afin d'encourager la mobilité douce, l'entrée des bâtiments ouvre instantanément sur des garages à vélos, qui font aussi office d'espaces de circulation, soignés et conviviaux. Le stationnement a été pensé par des parkings en sous-sol, intégralement. "C'est un parti pris, insiste Patrick Maisonnnet, nous refusons les véhicules sur la voie publique avec des stationnements aériens qui dévorent l'espace, nous avons enterré les stationnements". Autre originalité du projet: les eaux de pluie sont collectées dans un dispositif, sous les parkings, afin de ne pas les redistribuer vers le réseau public, bien souvent saturé. "L'idée étant que le sous-sol puisse agir comme une zone de capacité d'absorption des eaux de pluie. Il a fallu réaliser une énorme buse en béton qui sert de réservoir et donne sur un matériau drainant les fluides. L'ouvrage a certes un coût, mais il a des vertus écologiques non négligeables !" conclut Patrick Maisonnnet.

1 - Vue intérieure d'un logement.

2 - Les vastes jardins participent à la qualité du projet.

3 - Les quatre bâtiments accueillent 25 logements.

4 - L'opération participe au renouvellement urbain du quartier et associe logements et surfaces commerciales.

5 - Les façades participent à la définition de l'espace public et ponctuent une liaison piétonne importante.



collectif

LGT20-co1049

74 Haute-Savoie
caue

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

Rédaction: Grégoire Domenach - décembre 2020
Photographies: CAUE 74 / Béatrice Caffieri
Conception graphique: Anthony Denizard, CAUE de Haute-Savoie