

Logements Famille de maisons pour maisons familiales

Dans le Val-de-Marne, une opération joue sur la morphologie du bâti et la typologie des logements pour créer un véritable fragment urbain en secteur pavillonnaire.

C'est un secteur excentré de Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne), avec ses entrepôts semés au milieu d'un habitat pavillonnaire sans prétention, marqué par l'activité industrielle qui le caractérisait encore récemment. Dans ce quartier en mutation, représentatif de la petite couronne parisienne, le bailleur social 3F a acquis en 2016 une parcelle tout en longueur.



Après une indispensable dépollution du sol, cette ancienne aire de stationnement et de stockage accueille aujourd'hui 40 logements sociaux, du studio au cinq-pièces, en prêt locatif social (PLS).

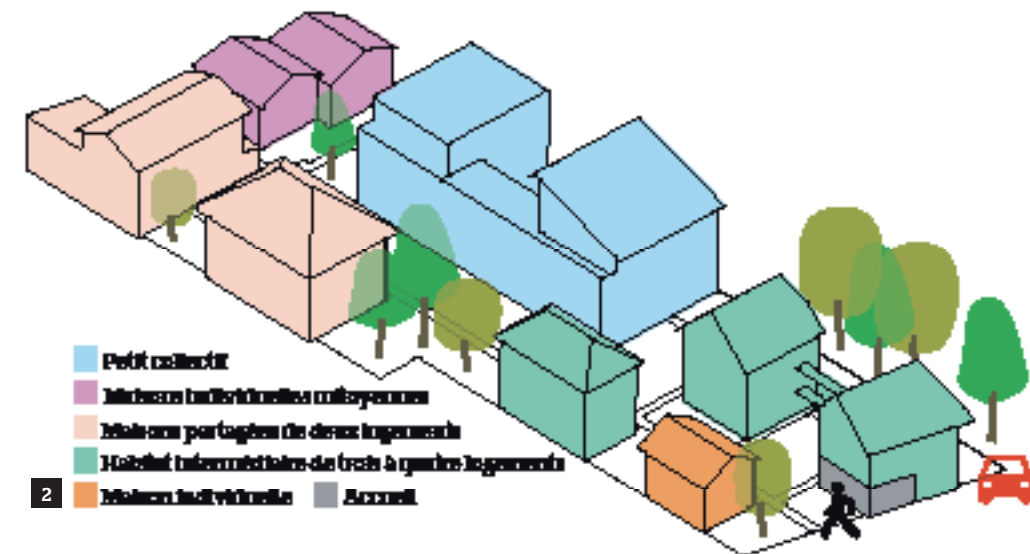
Cheminement rectiligne. «Le projet de l'agence NeM répondait à l'exigence de continuité urbaine avec les quartiers résidentiels des communes voisines», explique Pauline Dorbon, chef de projets construction chez 3F. Le bâti, fragmenté par des espaces plantés, se décline en plusieurs unités, de la maison individuelle en duplex au petit immeuble collectif de quatre étages, en passant par de l'habitat intermédiaire sous forme de six «grandes maisons» de deux à quatre logements. Il s'étire de part et d'autre d'une allée centrale qui relie les deux accès à la résidence. Ce cheminement rectiligne est ponctué par les espaces verts adjacents, réservés aux habitants et connectés à des jardins privatifs séparés entre eux par une simple clôture. Une disposition qui permet de créer des parcours diversifiés et de particulariser les entrées de chaque unité depuis l'allée. Seul le petit collectif possède d'un patio ménagé en bordure de parcelle.



En retrait de l'allée, une aire extérieure de stationnement, protégée par une pergola en bois, complète le parking au rez-de-chaussée de l'immeuble, dissimulé par des panneaux de bois lasuré à claire-voie. Ce stationnement de plain-pied permet de faire l'économie de la difficulté technique - et du coût - qu'aurait représenté la création d'un sous-sol.

Eviter les vues directes. Combiné à la diversité des typologies, le travail sur les orientations a permis de préserver l'intimité de chaque logement. Comme le fait valoir l'architecte Lucie Ninety, l'une des associées de l'agence NeM : «Les plans des appartements se modifient à chaque niveau afin d'éviter les vues directes d'un étage à l'autre.»

Ce travail vise également à garantir un confort thermique et un éclairage naturel optimum. Les garde-corps opaques des balcons, terrasses ou loggias attenants aux séjours préservent, là encore, des regards extérieurs sans faire (suite p. 66)





obstacle à la lumière et offrent un cadrage vers le ciel. Les toitures en pente des bâtiments génèrent des volumes singuliers, avec des doubles hauteurs sur des pièces de vie à l'éclairage zénithal, des espaces de rangement sous combles ou encore l'incrustation d'une terrasse. Toutes les parties communes sont éclairées naturellement, de même que les cuisines.

Des matériaux faits pour durer. A l'attention portée par les architectes à l'agencement et au dessin des volumes, s'ajoute la qualité des matériaux choisis pour leur durabilité et leur facilité d'entretien : panneaux préfabriqués de béton blanc teinté dans la masse en façade, tuiles émaillées gris clair en toiture, gouttières en zinc, menuiseries en bois et volets en aluminium. Sans oublier les salles de bains entièrement carrelées et les parquets en bois massif. Un ensemble de choix au service d'une architecture à la simplicité pleinement revendiquée, minimaliste et pérenne à la fois. ● Eve Jouannais

↳ **Maitrise d'ouvrage:** 3F. **Maitrise d'œuvre:** NeM (Niney et Marca), architecte; Jean-Baptiste Astruc et Raphaël Martin, chefs de projet. **BET:** Scoping (tous corps d'état, HQE). **Paysagiste:** A-mar Paysage. **Entreprise générale:** CMEG. **Surface:** 2516 m² SU. **Coût de la construction:** 5,55 M€ HT.



3 - Recouvertes de tuiles émaillées, les toitures en pente réalisées en charpente bois traditionnelle reposent sur des prémurs en béton préfabriqués.

4 - Axe fort de la composition, une circulation douce traverse la parcelle. Elle dessert tous les halls, les jardins et les locaux à vélos.

5 - La rue intérieure se dilate ponctuellement en jardins, pour offrir des lieux de jeux et de rencontres entre résidents.

6 - La relation à l'extérieur combine intimité et grande luminosité.

7 - Le traitement paysager distingue les espaces verts collectifs et privés.