

SAINT-NAZAIRE

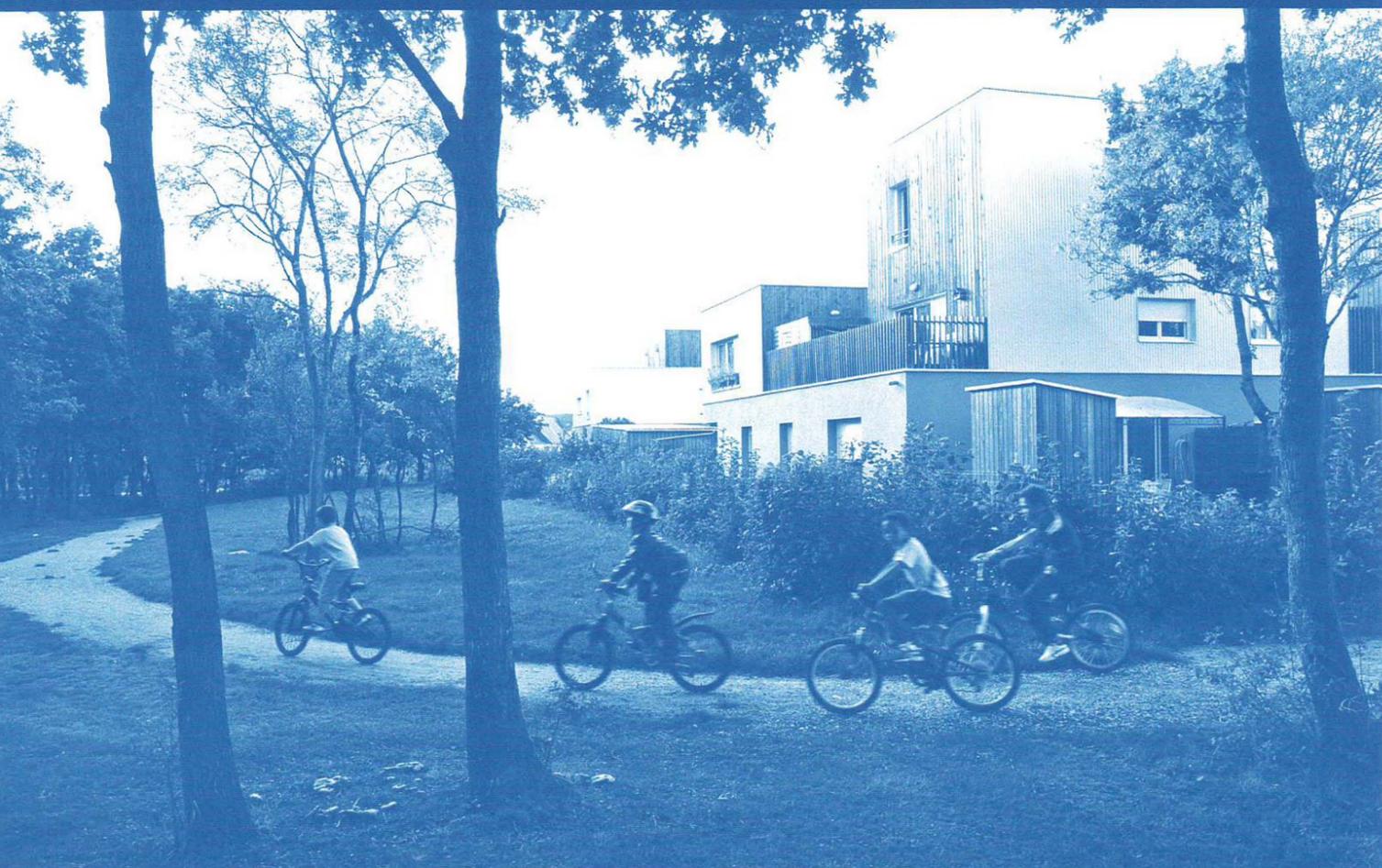
Le Cap-Vert

Dans la proche périphérie de Saint-Nazaire, en lisière d'un vaste lotissement, cette opération de 22 logements intermédiaires répartis en trois petits ensembles bâtis, propose une autre manière d'habiter groupés. Superposés, disposant tous d'accès individualisés, de terrasses à l'étage et de jardins en rez-de-chaussée, ils offrent à leurs habitants intimité et indépendance.

Dans un environnement boisé préservé, cette opération trouve le juste équilibre entre des lieux à vivre ensemble et des espaces privés protégés des regards.

Vincent Perraud, architecte de l'agence AUD, nous présente ce projet :

73



22 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES LOCATIFS SOCIAUX

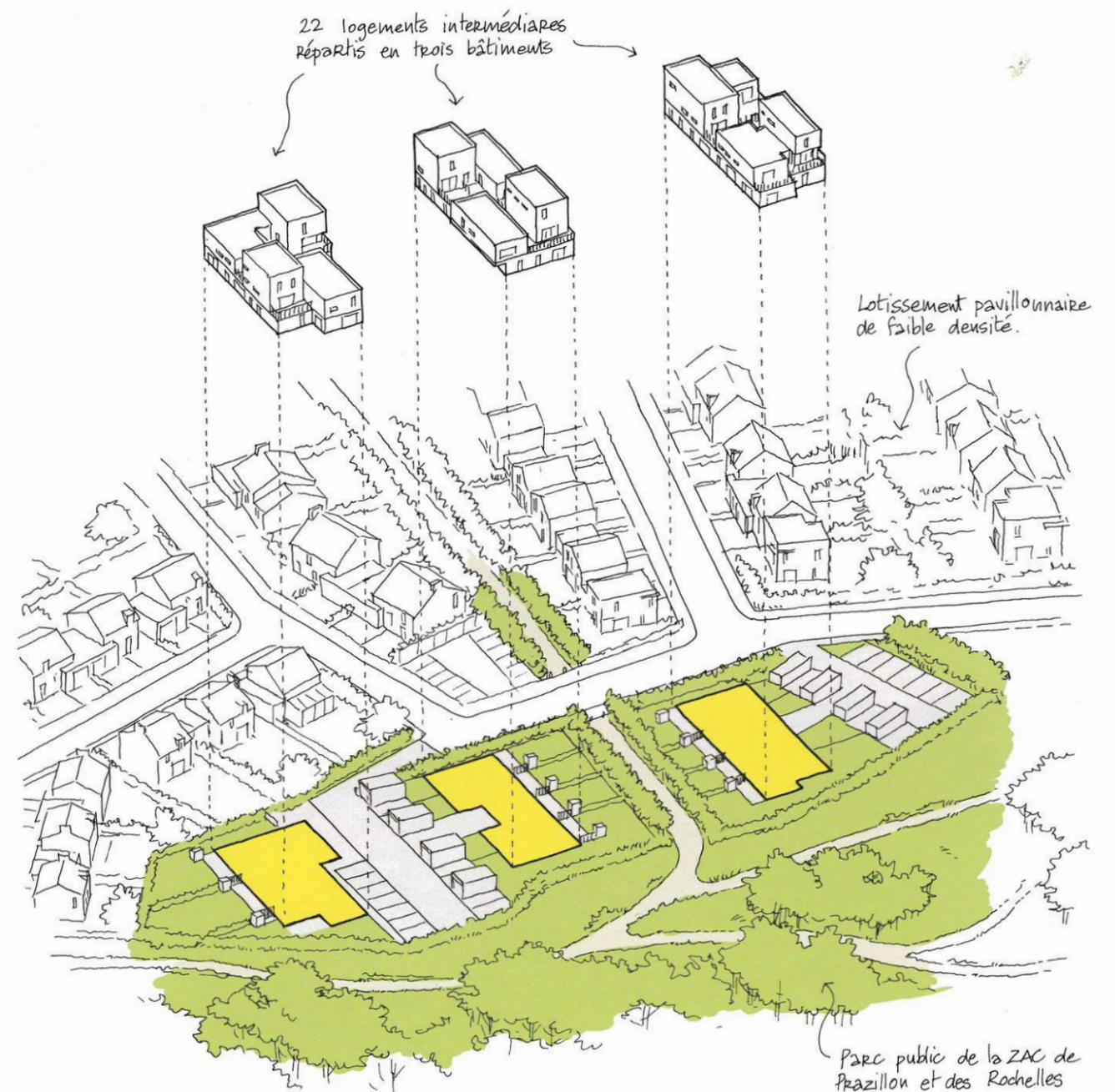
DATE :
Réalisation 2011
MAÎTRE D'OUVRAGE :
SILENE
NOM DE L'AGENCE :
DLW & AUD Vincent Perraud associé

UNE DENSITÉ ADAPTÉE À SON ENVIRONNEMENT

L'opération se situe en lisière d'un important lotissement privé, très peu dense et trop consommateur d'espace au regard de ce que l'on préconise aujourd'hui à proximité des centres-villes. Nous avons imaginé une autre forme d'habitat, sans pour autant trop densifier. L'idée, c'était de faire couture entre ce pavillonnaire et un cadre végétal très présent, d'être en adéquation avec cet environnement, en proposant du collectif mais avec une typologie d'intermédiaire. Les 22 logements sont superposés, répartis en trois plots de configurations assez différentes. Ceux du rez-de-chaussée ont chacun leur jardin. Ceux de l'étage, construits en ossature bois, possèdent un grand palier commun et des terrasses privatives en balcon sur l'environnement. Autour, presque tous les arbres ont été conservés.

« Notre responsabilité, c'est de proposer des logements et des formes urbaines ayant une densité adaptée, qui permettent d'utiliser peu de terrain et d'être à proximité des services. C'est aussi d'offrir un confort qui se rapproche de celui de la maison individuelle. Par exemple : avoir une porte d'entrée qui donne directement dans la rue, avec sa propre adresse, avoir systématiquement un espace extérieur, balcon ou jardin, et des lieux de rangement accessibles au rez-de-chaussée pour mettre les vélos, etc. Ce sont des basiques du confort de vie. »

YVES-MARIE LECOINTRE — Silène Habitat, bailleur social maître d'ouvrage



Surface de terrain : 3944 m²
 Emprise bâtie : 1130 m²
 Espaces extérieurs en RDC : 2062 m²
 Surface totale des jardins : 1226 m²





SAINT-NAZAIRE, CAP-VERT
 22 logements locatifs sociaux
 69 lgts / ha

LA PROXIMITÉ SANS PROMISCUITÉ

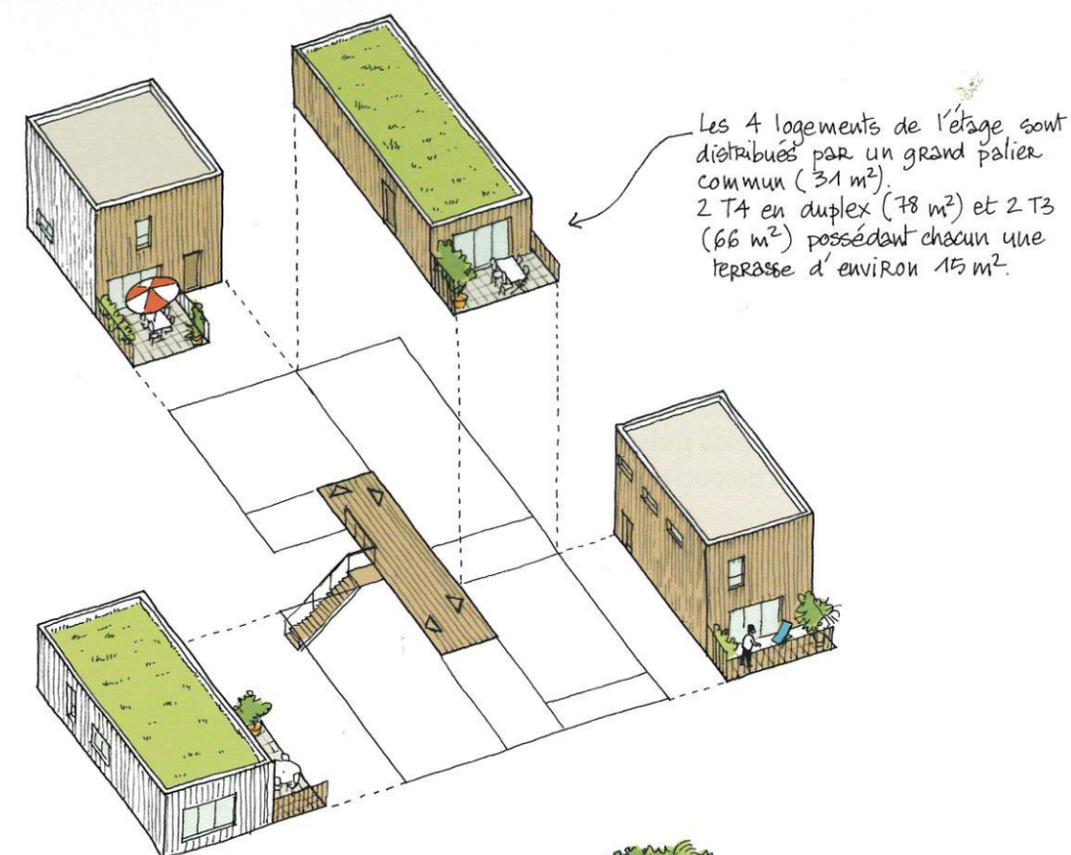
Les trois ensembles de bâtiments définissent entre eux des espaces libres, soit minéraux avec du stationnement, soit végétaux puisqu'une coulée verte traverse l'opération. Nous avons voulu exploiter les potentialités de ces interstices en créant une progression lente de l'espace public à l'espace privé. Il y a des places basses et des places hautes, qui sont clairement identifiées par le choix des matériaux au sol. Au premier niveau des bâtiments, on arrive sur un grand palier en bois, qui dessert plusieurs logements et permet de gérer la proximité entre les habitants en évitant qu'elle devienne promiscuité. On passe ainsi progressivement de situations où l'on peut être vu à d'autres où l'on se trouve à l'abri des regards.

« On avait beaucoup de terrain, ce qui est atypique ; alors on a essayé de l'utiliser à bon escient, en trouvant le bon équilibre entre les espaces communs et les espaces privés. On a donc conçu une opération qui permet de vivre en commun, sans générer trop de charges locatives. »

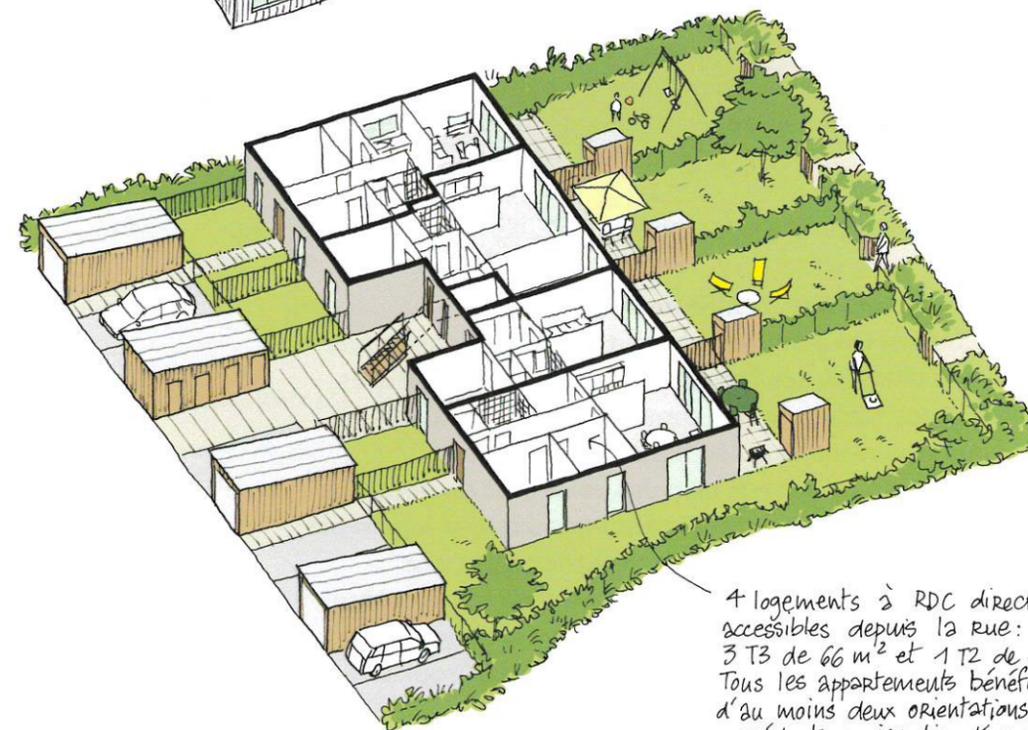
YVES-MARIE LECOINTRE — Silène Habitat

DES LOGEMENTS SUPERPOSÉS, DEUX MODES CONSTRUCTIFS

Nous voulions identifier clairement les volumes des logements du rez-de-chaussée et du premier niveau, en en donnant une lecture différente, comme si l'on avait superposé deux maisons, l'une en maçonnerie au rez-de-chaussée, l'autre en ossature bois à l'étage. L'identité du projet vient de l'association de ces deux modes constructifs.



Les 4 logements de l'étage sont distribués par un grand palier commun (31 m²).
2 T4 en duplex (78 m²) et 2 T3 (66 m²) possédant chacun une terrasse d'environ 15 m².



4 logements à RDC directement accessibles depuis la rue :
3 T3 de 66 m² et 1 T2 de 49 m².
Tous les appartements bénéficient d'au moins deux orientations et possèdent un jardin d'une surface moyenne de 135 m².

Chaque bâtiment est conçu comme un assemblage de petites maisons et rassemble 7 à 8 logements.

Espaces extérieurs en RDC : 2062 m²
Surface totale des espaces communs : 533 m²
Surface totale des espaces ouverts privés : 1529 m² (dont 335 m² de parking aérien)

LES BOX EN BONUS

Les bailleurs sociaux savent que lorsqu'ils proposent des box*, ces espaces servent très vite à mettre autre chose que la voiture, qui se retrouve dans la rue. Dans cette opération, il y a autant de places de stationnement en surface que de logements, mais aussi des box et des celliers privatifs. Les locataires ont donc le choix entre un cellier ou un box, outre leur place de stationnement, ce qui leur permet d'avoir au moins un endroit pour ranger les vélos. Avec ce système, Silène Habitat peut proposer une offre diversifiée et des programmes assez souples puisque les locataires ont le choix de prendre ou non un box ou un cellier.

MINIMISER LES CHARGES

L'intérêt de l'intermédiaire, c'est la possibilité de réduire au maximum les charges collectives. Il n'y a ni hall ni ascenseur. Silène Habitat souhaitait aussi que le budget « espaces verts » ne soit pas trop élevé. Pour nous, c'était important d'avoir une maîtrise de l'image de la résidence depuis l'espace public. Comme on ne sait jamais à l'avance comment les habitants vont entretenir leurs espaces extérieurs, nous avons proposé au bailleur de planter une bande végétale qui sépare les jardins de la rue.

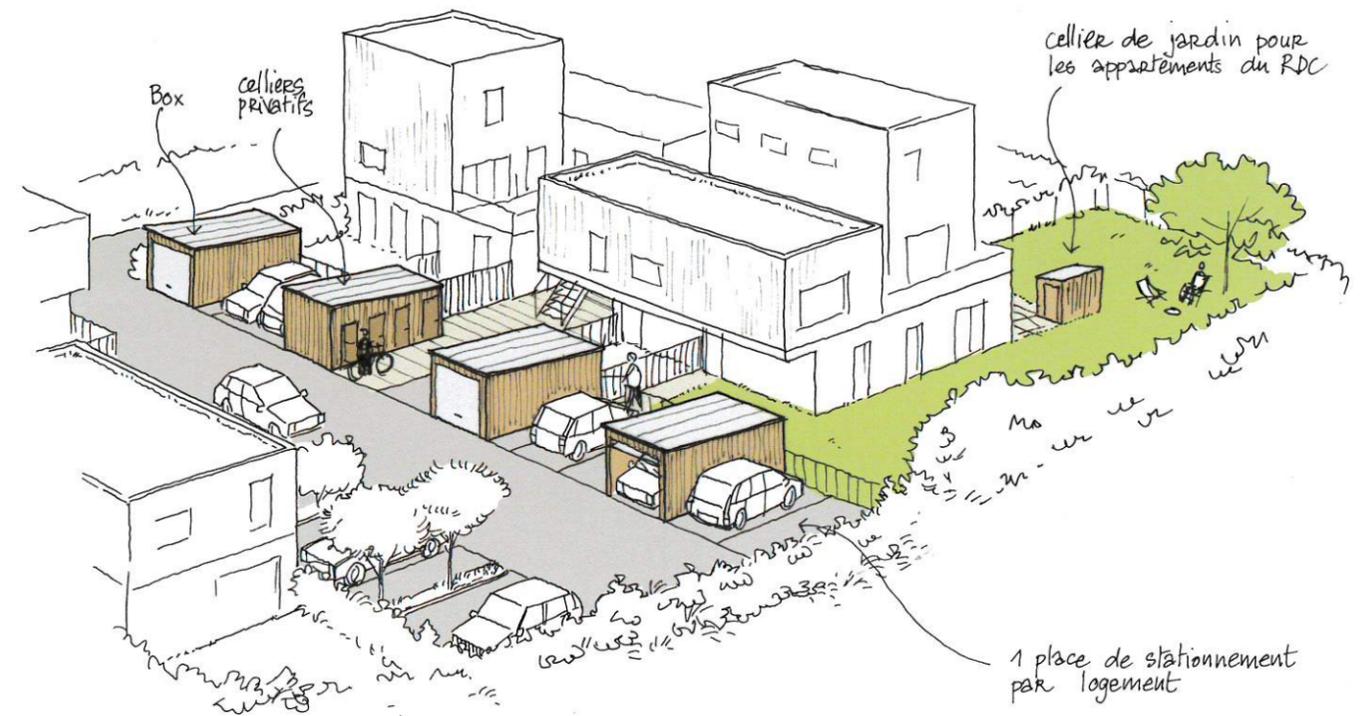
ACCEPTER DE VIVRE ENSEMBLE

La recherche de l'intimité, l'envie de se protéger, c'est très français. On a du mal à accepter de vivre ensemble. Ici, nous avons cherché des transparences, dans les clôtures notamment, pour faire prendre conscience aux habitants qu'on vit tous ensemble et qu'on n'est pas tout seul. Dans une opération collective, on a des voisins et on peut les percevoir, sans forcément avoir des vues sur leur logement ou leur jardin. On n'est pas obligé de regarder, c'est une question de culture. Nous avons voulu favoriser la rencontre et nous espérons que les interstices entre les bâtiments et les grands paliers des premiers niveaux seront propices à l'épanouissement de bonnes relations de voisinage.



*garages fermés

Les habitants ont la possibilité de louer un box ou un cellier privatif en supplément du stationnement extérieur.



Pour 22 logements, l'opération comporte au total :

- 22 places de stationnement extérieur
- 10 box
- 11 celliers de jardin
- 8 celliers privatifs.