31 LOGEMENTS BBC AU CREUSOT (71)

MAISONS-JARDINS ET VILLAS

Notice de l'opération

Agence Patrice Mottini Architecte dplg Urbaniste
1 bis cité griset 75011 paris
01 43 38 04 04
contact@mottini.fr

31 MAISONS-JARDINS ET VILLAS

LIEU : Le Creusot, France
MAÎTRISE D'OUVRAGE : OPAC Saône-et-Loire (71)
MAÎTRISE D'OEUVRE : Patrice MOTTINI - Equipe : A.VAL Consultant (BET Structure), AXPACAAL (BET Fluide), F.Bougon (Economiste)
PROGRAMME : Construction neuve de 31 logements BBC : 15 Maisons-Jardins et 4 Villas de 4 maisons.
CALENDRIER : Livraison en juillet 2015
SURFACE : 3 339 m2 SHOB + 578 m2 garages/celliers
COÛT : 4 235 258 euros HT

Agence Patrice Mottini Architecte dplg Urbaniste
1 bis cité griset 75011 paris
01 43 38 04 04

contact@mottini.fr

SOMMAIRE

I- UNE ÉCHELLE URBAINE : TRAVAILLER SUR LES VOIES

II- UNE ÉCHELLE DE QUARTIER :
À LA RECHERCHE DE GROUPEMENTS PERTINENTS

III- UNE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE : UN TRAVAIL SUR LE TYPE

IV- ANNEXES

Le terrain se situe à l'extrémité des quartiers d'habitation de la ville, au début de la ville périurbaine. L'enjeu de la composition urbaine des 31 logements de l'OPAC est de terminer la ville habitée, d'assurer l'articulation entre deux pratiques différentes et parfois antagonistes de la ville : la ville domestique avec la ville commerciale. Éviter autant qu'il se peut les conflits d'usage ; les camions avec les jeux d'enfants, les petites maisons individuelles s'accommodant mal des essaims de véhicules.

La continuité avec la ville domestique repose sur une continuité programmatique ; il s'agit toujours de logements de même échelle. Les logements de l'OPAC prolongent le gabarit des logements à un ou deux étages qui sont l'ordinaire de la ville du Creusot. Cependant les logements le long de l'avenue de la République s'abaissent parfois jusqu'à n'offrir qu'un rez-de-chaussée, découpant le sky-line de la ville.

La reprise du couvert arboré qui existe actuellement sur le site est également une façon de continuer le caractère urbain des quartiers d'habitation du Creusot. De grandes unités plantées ponctuent la ville en rappelant aux habitants que le bois de chauffe a été un instrument du développement économique, si ce n'est de l'industrie du moins, des manufactures de la ville. Il ne s'agit plus de bois de chauffe depuis très longtemps mais d'arbres décoratifs des espaces publics. Ces bosquets d'arbres sont une sorte de mémoire réinventée.

I- UNE ÉCHELLE URBAINE : TRAVAILLER SUR LES VOIES

L'opération s'inscrit dans un site particulier et cherche à traduire une continuité des éléments remarquables de la ville du Creusot et de l'évolution du quartier. L'opération se compose à partir de voies, de rues et d'avenues, proposant alors différentes façades, et donc différentes pratiques.

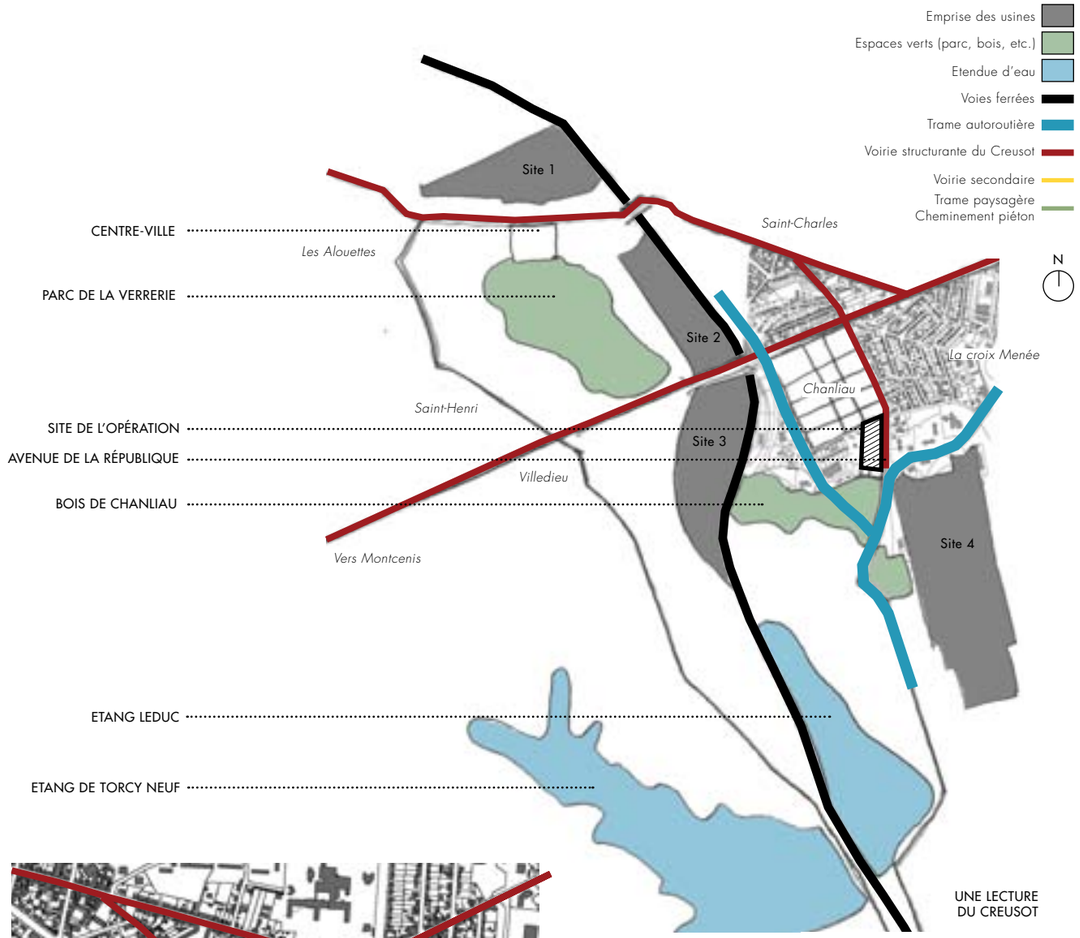
Le projet s'installe à l'Ouest de l'Avenue de la République sur 250 mètres (soit environ 1/4 de la longueur totale de l'avenue) avec 4 Villas. Chaque Villa mesure 42 mètres sur 26 mètres, soit 1100m2, et se compose de 4 maisons. Elles forment à elles quatre un front bâti sur l'Avenue de la République et totalisent la moitié des logements construits (16 maisons). Historiquement, l'Avenue de la République était la voie Nord/Sud structurante de la ville du Creusot, située à l'Est des usines et en direction des villes de Torcy et de Montchanin.

Le projet s'installe au Sud de la Rue Lapèrouse, par la façade Nord, d'environ 36 mètres, d'un groupement de « Maisons-Jardins ». Groupées par quatre également, ces maisons sont desservies par leur façade Est par une grande Allée-Jardin qui débouche au Nord sur la Rue Lapèrouse, et file jusqu'au Sud de l'opération sur la Rue Chanzy.

La Rue Lapèrouse a été pendant plus de 50 ans la limite Sud du lotissement privé de Chanliau et donc de la ville du Creusot. C'était la fin. La campagne. C'est en 1894, que débute l'urbanisation au Sud du lotissement. Le Bois de Chanliau est déclassé en 2005, et la Ferme de Chanliau sera démolie plus tard. Le projet veut marquer la limite entre la ville-habitée (ou « espace habitable » pour les établissements Schneider) et la ville franchisée. C'est la Rue Chanzy.

La Rue Chanzy est installée au niveau du 1er rond-point de l'Avenue de la République. On y trouve un bâtiment commercial de proximité, une pharmacie, un tabac, des parkings, et un square pour éloigner les logements et jardins de la zone de circulation.

La Rue Hoche fut prolongée à l'occasion du projet urbain de l'opération, jusqu'à la Rue Chanzy, (en prenant le nom de Rue Henri Lacagne) pour assurer la continuité du lotissement de Chanliau, jusqu'à la ville franchisée.

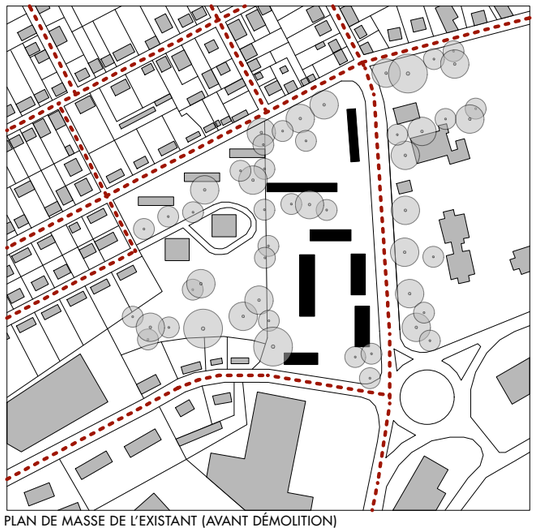


UNE LECTURE DU CREUSOT

LE QUARTIER DE L'OPÉRATION

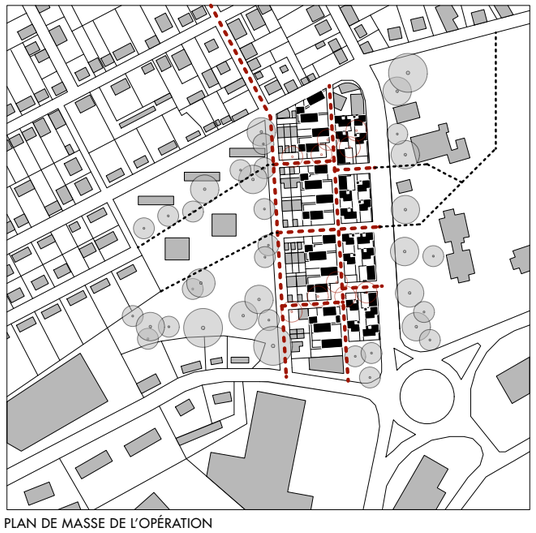
« Un tissu urbain, une forme urbaine comme un art de vivre appartiennent à la longue durée. Avant d'ajouter, de retrancher ou de transformer dans ces domaines, on conçoit la légitime curiosité de l'architecte, chargé de définir un cadre de vie et de satisfaire les besoins d'une société à un moment de son histoire, à l'égard des antécédents, et sur plusieurs générations. »

Louis Bergeron « Le Creusot naissance et développement d'une ville industrielle 1782-1914 » C.Devillers, B. Huet., Préface de Louis Bergeron, ed. Champ Vallon, 1981, page 6.



PLAN DE MASSE DE L'EXISTANT (AVANT DÉMOLITION)

PLAN DE MASSE DU PROJET URBAIN (PHASE ANRU)



PLAN DE MASSE DE L'OPÉRATION

II- UNE ÉCHELLE DE QUARTIER : À LA RECHERCHE DE GROUPEMENTS PERTINENTS

1. Au sein d'un système urbain et paysager

Ce sont deux closes ouverts et plantés – espaces partagés entre piétons et voitures autour d'une place – qui permettent d'accéder aux 4 Villas de l'Avenue de la République, puis à l'Allée-Jardin piétonne :

- Le premier close, au Nord, a vocation à se prolonger à l'Ouest sur l'Impasse des Genêts et à l'Est à s'ouvrir jusqu'à l'école maternelle de l'autre côté de l'Avenue de la République, puis se prolonger derrière l'école sur le reste du quartier, profitant de la végétation et parc existants.

- Le second, au Sud de l'opération, a vocation à se prolonger aussi en longeant d'abord la plaine à l'Ouest de l'opération et à l'Est, par le parc de jeu des immeubles-tours Avenue de la République.

Ces closes sont également associés à la végétation existante, et projetée. Le couvert végétal marque très fortement l'ambiance visuelle. Le couvert arboré existant est conservé et développé dans sa forme et dans son esprit. Il s'agit de plantations lâches et d'ordonnancement libre de pins et de boulots. Les troncs frêles en bouquets distants et torses, associés aux petites feuilles des uns et des autres, créent une lumière faite de taches, à la façon des tableaux impressionnistes. La plupart du temps, ce couvert végétal s'associe avec un lit de feuilles brun-rouge sur le sol qui renforce l'effet lumineux. Cette lumière tamisée est un des caractères spécifiques des quartiers d'habitation du Creusot.

La continuité des voies, et des chemins se lie dans la localisation des plantations projetées sur l'opération. Les masses végétales retranscrivent les cheminements d'Est en Ouest, le long des closes, et du Nord au Sud avec l'Allée-Jardin. Par ailleurs, l'orientation Nord/Sud de la parcelle et des logements est contrastée par les transparences Est/Ouest végétales fabriquées par les jardins, et les séries de bosquets de l'opération.

Une rue centrale d'Est en Ouest complète le dispositif et relie l'Avenue de la République à la Rue Henri Lacagne, permettant ainsi de garder les closes semi-piétons et l'Allée-Jardin uniquement piétonne. La rue se destine principalement au stationnement des riverains et de leurs visiteurs.

PLAN DE MASSE DE L'OPÉRATION

CONTINUITÉ PAYSAGÈRE ET COUVERT VÉGÉTAL

2. Les quatre Villas de l'Avenue de la République

Les Villas sont des parcelles de 1 100 m2. Elles rassemblent quatre maisons autour de quatre garages mitoyens (bien qu'individualisés) autour d'une cour d'accès pour voitures et autour d'un espace d'accès central qui dessert les logements. Ces deux parties communes extérieures sont les seuls espaces partagés ; les maisons n'ont aucun mitoyen au sens fort.

Les Villas sont encloses de 3 cotés par des parois de bois correspondant soit à celles des maisons, soit aux garages ou aux jardins. Le 4e coté, à l'Ouest, donnant sur l'Allée-Jardin, est composé d'une juxtaposition de haies de charmilles et de pignons de bois des façades ouest des maisons.

La typologie unifiée des Villas permet d'éviter un émiettement qui serait préjudiciable à l'ordre urbain. N'oublions pas que de l'autre côté de l'avenue s'étalent, dans un grand parc, d'immenses immeubles-tours d'une dizaine d'étages. Une apparente densité est donc nécessaire si l'on ne veut pas déséquilibrer complètement ce paysage urbain qui introduit au centre ville.

Les Villas peuvent aussi se lire comme des pliages de bois, qui forment parfois des blocs sculptés, et creusés pour y installer une maison.

On accède à la Villa de deux façons :

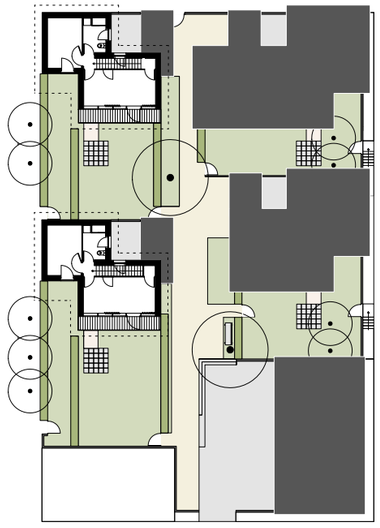
- d'un côté, par une cour d'asphalte, en voiture ou à pied. On peut garer sa voiture sur le côté du close avant de pénétrer dans la Villa, ou dans un des quatre garages à l'intérieur de la Villa bordant la cour.

- de l'autre côté, par une porte étroite uniquement piétonne, donnant soit sur un close, soit sur la rue centrale.

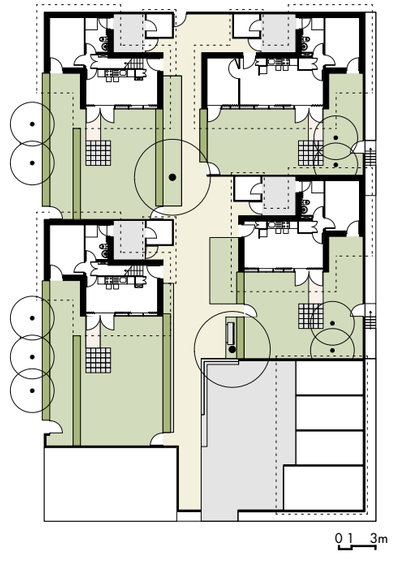
Traversant la Villa au milieu des jardins privés, une allée en sablé stabilisé, plantée de deux grands pins (ou bouleaux), accompagnés d'un banc, relie les deux accès. Chaque maison s'ouvre par trois portes sur cette allée commune. L'une sur le jardin, au milieu des charmilles, l'autre sur la cour, passage entre les pliages de bois de la maison et de son cellier, et la troisième sur la maison elle-même.

Les maisons à l'Est, situées le long de l'Avenue de la République, ont sur leur jardin une porte et un petit escalier qui descend sur le trottoir de l'avenue. Les maisons à l'Ouest, situées le long de l'Allée-jardin, ont également sur leur jardin, une porte d'accès à cette allée.

Les Villas sont orientées par les grandes façades vitrées Sud de leurs maisons, par leurs jardins et leurs balcons. L'avenue n'est pas la référence principale. Les villas participent à l'échelle de la ville, en gardant leur domesticité, en gardant une intériorité.



PLAN D'ETAGE DE LA VILLA



PLAN DE RDC D'UNE VILLA DE 4 MAISONS

Photographe : F. Dujardin

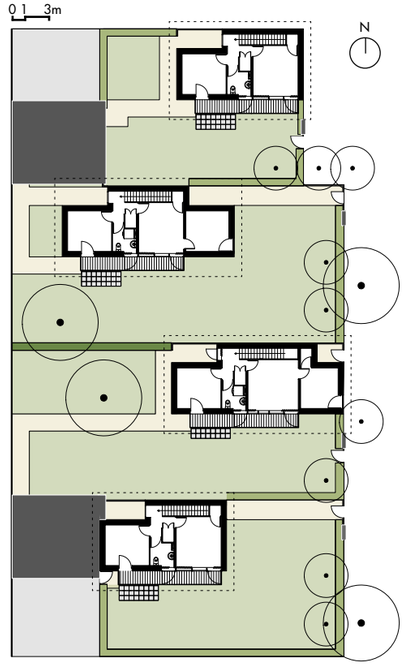
VUE D'UNE MAISON-JARDIN VERS L'EST : ACCÈS SUR L'ALLÉE-JARDIN

VUE D'UNE MAISON-JARDIN VERS L'OUEST : ACCÈS DEPUIS LE GARAGE

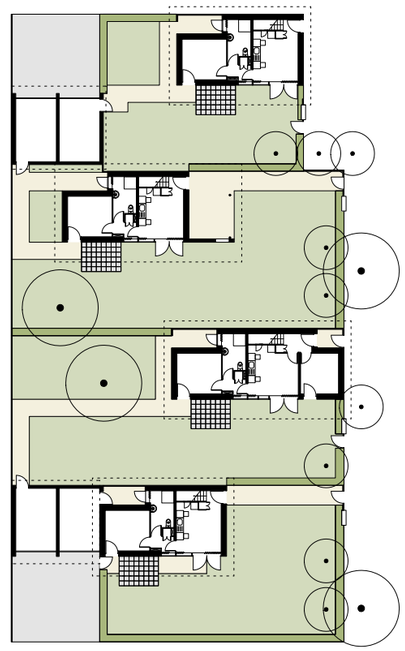
Photographe : F. Dujardin

3. Les 15 maisons de l'Allée-Jardin

À l'Ouest des quatre Villas construites le long de l'Avenue de la République, l'Allée-Jardin se profile entre les deux typologies de groupements, de la Rue Lapèrouse à la Rue Chanzy. Elle mesure 225 mètres de long sur 6 mètres et se compose d'un cheminement en sablé stabilisé, de bosquets d'arbres et de parterres végétaux. L'Allée-Jardin, interrompue trois fois aux croisements des deux closes et de la rue centrale, fabrique un espace mixte : piétonnier dans sa longueur, et automobile à ses croisements.



PLAN D'ETAGE DES MAISONS-JARDINS



PLAN DE RDC D'UN GROUPEMENT DE MAISONS-JARDINS

A l'Est de cette allée , se distinguent quatre parcelles. Trois sont de 1 400 m2 (53m x 27m) et reçoivent chacune quatre Maisons-Jardins, et une dernière, plus petite de 1 100m2 (43m x 27m) reçoit trois Maisons-Jardins.

Toutes les Maisons-Jardins sont orientées d'Est en Ouest et sont construites en limite Nord de leur terrain afin de fabriquer une parcelle de 27 mètres de long sur 13 mètres de large (350m2 en moyenne). Les maisons s'installent en alternance soit en limite Est de la parcelle sur l'Allée-Jardin, soit en retrait à l'Ouest.

Les parcelles juxtaposées sur la longueur de l'opération sont desservies de deux manières :

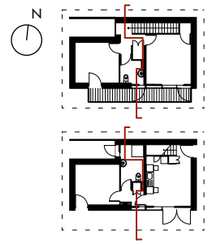
- soit par l'Allée-Jardin et donc uniquement par un cheminement piéton. L'accès se fait par la façade Est de la maison par un portail, ou directement par la porte d'entrée du logement.

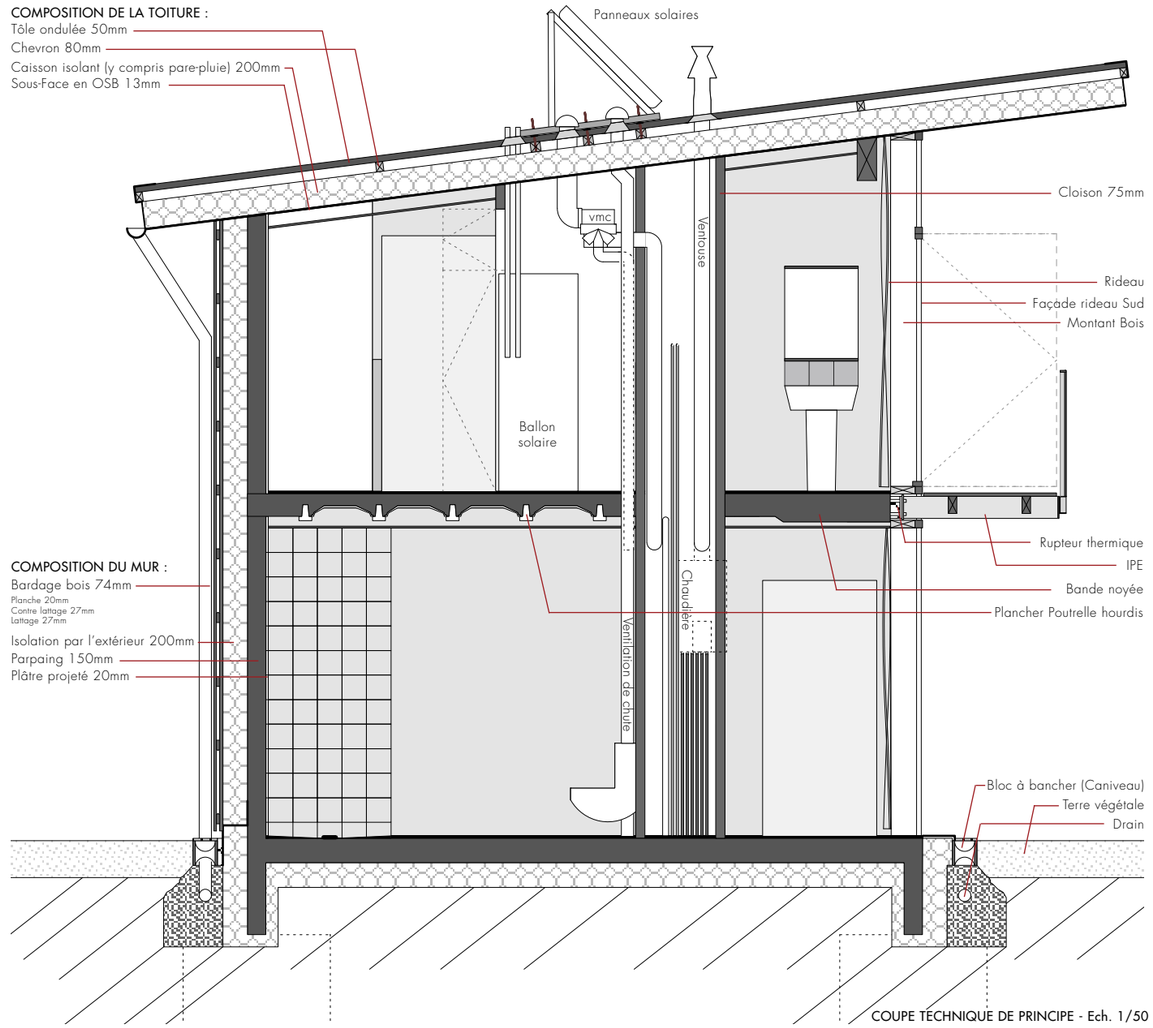
- soit par les voies transversales (closes ou rue) permettant d'accéder aux garages privatifs (accolés deux à deux). De son garage, chaque habitant peut rejoindre sa maison par un cheminement privé.

Les Maisons-Jardins forment un rythme continu, de pleins, de vides sur toute la longueur de l'opération. Le linéaire de 5, 6 ou 7 mètres de long de chaque maison 15 fois répété, parfois adossé à l'Allée-Jardin, fabrique la référence paysagère et bâtie : l'intérieur du projet.

Étant installé clairement le long de l'Avenue de la République par ces 4 Villas, et en continuité des tissus pavillonnaires historiques, le projet participe à la fabrication d'une urbanité, et confirme l'intérêt qu'il a pour la ville. Il prend le soin de fabriquer ses références propres, ses espaces habités, ses maisons et ses jardins mais aussi ses closes, ses chemins, ses arbres, ses allées, ses promenades, ses parcours… et donc sa capacité à recevoir ses voisins, ceux du quartier, de la ville et à les intéresser. L'opération marque une suite au modèle Creusotin de 1843 adapté aux modes de vie et à l'urbanisation actuelle.

Photographe : F. Dujardin





COUPE TECHNIQUE DE PRINCIPE - Ech. 1/50

III- UNE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE : UN TRAVAIL SUR LE TYPE

1. Des réflexions documentées :

Deux séjours :

Proposer des maisons qui offrent des possibilités multiples d'usage était une de nos intentions. Si pour les logements de 2 pièces, il ne nous a pas semblé nécessaire de proposer une modification de la répartition des surfaces, pour les logements de 3 pièces et plus, nous proposons d'ajouter une pièce au programme : de faire du 3 pièces un 4 pièces, du 4 pièces un 5 pièces et du 5 pièces un 6 pièces. Celle-ci additionnée pouvait d'abord être une deuxième pièce commune, un deuxième séjour, et ainsi proposer un séjour à rez-de-chaussée avec un jardin, et un séjour à l'étage avec un balcon.

Nous pourrions aussi dire que notre proposition d'offrir deux séjours brouille volontairement la division jour/nuit. Elle va permettre de recevoir dans l'une des deux pièces communes, au choix, en dehors de la chambre, même quand d'autres membres de la famille dorment.

Photographe : F. Dujardin

Une pièce en plus :

Une autre façon de la concevoir et de dire cette pièce complémentaire nous est apparue intéressante : pour un T3 de 3 personnes, nous avons 4 pièces à vivre et un jardin, et pour un T4 de 5 personnes, nous avons 5 pièces à vivre et un jardin. La pièce complémentaire du premier étage n'est donc pas nécessairement un salon.

L'usage de la maison devient plus libre, et plus adapté aux demandes multiples souvent dues à la diversité des groupes familiaux, et à la diversité des activités de ces groupes. Les pièces de vie commune peuvent se spécifier (évolution des modes de vie suite à l'arrivée de l'ordinateur, la TV sur le net, du câble, etc...). Le dispositif semble permettre une adaptation des relations au sein de la famille en fonction du «projet familial».

La double circulation :

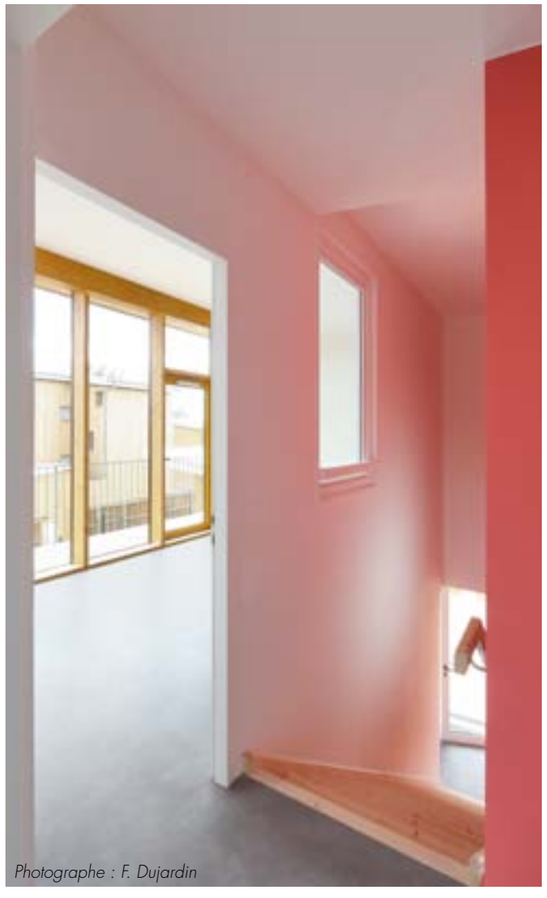
Les séjours, ou pièces, complémentaires commandent toujours d'autres pièces. C'était pour nous nécessaire à la complexité. Mais pour éviter le contrôle familial systématique, nous avons aussi installé une seconde circulation. La double circulation est un dispositif hérité du XIXe siècle, dans sa forme systématique et popularisée. Le principe est de toujours permettre un double accès, deux façons différentes d'accéder à toutes les pièces. Cela permet aujourd'hui de créer une très grande fluidité dans le logement et cela permet aussi de soulager les tensions inhérentes à la vie domestique commune. Les membres du groupe domestique peuvent maintenir des distances, lorsque cela est nécessaire. L'autre avantage est de permettre d'inter changer l'usage des pièces.

La cuisine :

La cuisine n'est pas qu'un lieu fonctionnel, servant à préparer, à manger. Pour le projet des 31 logements au Creusot, nous avions souhaité reprendre le dispositif de la pièce rurale traditionnelle composée d'objets : la cuisinière et ses annexes, la table à manger, la télévision. Cette pièce est bien accueillie parce que ce dispositif jouit d'une image très positive dans l'imaginaire. Image traditionnelle et stable. C'est un lieu de plaisir et d'une certaine mixité des tâches domestiques revendiquées. Il s'agit pour certaines familles du plus petit dénominateur commun, le dernier lieu où elles se retrouvent.

La cuisine est aussi un des principaux lieux de l'affichage du progrès social, notamment par la mise en scène du mobilier de cuisine (investissement financier le plus important, même devant l'informatique). La cuisine est devenu un lieu «public».

Photographe : F. Dujardin



Photographe : F. Dujardin

Quelques chiffres :

Sur l'Avenue de la République, 40 à 60 personnes devraient habiter dans les 4 Villas abritant donc chacune 10 à 15 habitants, dans 4 maisons de 1 à 5 personnes. Les villas s'organisent deux par deux de part et d'autre d'un close. Il y en a donc 2.

De l'autre côté de l'Allée-Jardin, c'est 15 maisons regroupées en 3 îlots de 4 maisons et 1 îlot de 3 maisons. Les différentes typologies de maisons au sein des îlots permettent de recevoir respectivement 7 à 9 personnes, puis 10 à 14 personnes, 11 à 15 personnes et 16 à 21 personnes. Les îlots s'organisent le long de 2 closes, d'une rue centrale, et d'une allée piétonne.

Ces nombres vont s'organiser, se désorganiser et se réorganiser, mais ne seront jamais perçus comme 80 à 120 personnes habitant 31 maisons.

Question de la pièce autonome :

« D'autres, comme la pièce autonome annexée à un appartement principal, sont utilisés avec plaisir et perçus comme commodes par de nombreux occupants actuels des logements haussmanniens, qui possédaient toujours une chambre de domestiques et souvent une pièce entre deux appartements, annexable à l'un ou à l'autre, avec une porte donnant sur le palier. Pourquoi ne pas reprendre ces dispositifs qui permettent, quelques cent vingt ans plus tard, de donner une plus grande liberté à un adolescent ou une autonomie à un ascendant ?»
Monique Eleb «Sociabilité, urbanité, intimité des logements d'aujourd'hui» -ed. de l'épure 1996, p.227

La question des étages :

À propos des duplex et triplex dans le logement collectif: *« (...) ils donnent ou sont censés donner, un sentiment d'espace expansé dans un lieu intérieur, enfin ils sont vécus comme signe distinctif, voir de distinction »* *Monique Eleb «Sociabilité, urbanité, intimité des logements d'aujourd'hui» -ed. de l'épure 1996, p. 118-119*

«(...) Si nous devions être architecte de la maison onirique, nous hésiterions entre la maison tierce, et la maison quarte. La maison tierce la plus simple à l'égard de l'essentielle hauteur, a une cave, un rez-de chaussée et un grenier. (...) De un à trois ou quatre s'en vont les escaliers. Tous différenciés. L'escalier qui va à la cave, on le descend toujours. C'est sa descente qu'on retient dans les souvenirs, c'est la descente qui caractérise son onirisme. L'escalier qui monte à la chambre, on le monte et on le descend. (...) L'enfant de douze ans y fait des gammes de montée, faisant des tierces et des quartes, tentant des quintes, aimant surtout, quatre marches par quatre marches, faire ses enjambées. Quatre à quatre monter l'escalier, quel bonheur crural !» *Gaston Bachelard «la poétique de l'espace», 1970*

L'escalier et les étages (en tierce) offrent une qualité d'usage et une force imaginaire tellement importantes que vouloir les faire disparaître et vouloir proposer des maisons uniquement en rez-de-chaussée est simplement faire un contresens à ce qu'est une maison.

2. Une maison de Villa

Photographe : F. Dujardin

Un Séjour/Cuisine s'ouvre totalement sur une pièce « jardin » sur le Sud. La façade-rideau toute hauteur s'étend sur toute largeur avec une porte-fenêtre à l'Anglaise de 1,80m. Plusieurs rideaux permettent de jouer avec la lumière et les ouvertures.

Le jardin devient une pièce de la maison.

À l'arrière, une chambre s'ouvre sur une partie en retrait du jardin et du Séjour/Cuisine, également au Sud. La chambre profite d'une porte-fenêtre toute hauteur, moins large que celle de la pièce principale. Une salle de bain intègre également cette partie arrière et s'ouvre par une porte-fenêtre sur une cour extérieure, carrée, et son cellier. Un rideau permet d'offrir l'intimité recherchée ou en position ouverte, la clarté nécessaire.

La cour devient une pièce de la maison.

L'escalier se loge derrière le Séjour/Cuisine comme un espace tampon au mur Nord de la maison, et offre un palier à l'étage. Une deuxième pièce au sud, prolongée d'un large balcon, aux proportions identiques au Séjour du bas, s'impose et offre le deuxième lieu partagé de la maison. Appelé « Salon », cette pièce a la capacité de donner à chaque habitant la liberté d'inventer son logement. La baie toute hauteur et toute largeur est également accompagnée de rideaux et d'une porte-fenêtre de 0,90m.

Le balcon devient une pièce de la maison.

L'étage comprend de nouveau sur l'arrière, une salle de bain (ou buanderie selon la typologie) qui regarde d'un côté, et une chambre qui regarde de l'autre. La chambre profite d'une fenêtre toute hauteur et d'un garde-corps avec vue sur le paysage.

3. Une Maison-Jardin

Depuis l'entrée, le Séjour-Cuisine s'ouvre sur une lumière Sud de la façade vitrée toute hauteur, toute largeur, et le jardin. Mais la vue est également attirée par le haut, suivant les marches de l'escalier, la façade-rideau à l'ouest offre une autre lumière, un autre paysage. Appuyé par un choix de couleur, le mur du fond invite à monter.

Au-delà de la première pièce du rez-de-chaussée, comme en enfilade, se trouvent une chambre et sur l'arrière une salle de bain. La chambre profite du jardin, la salle de bain d'une cour arrière extérieure.

À l'étage, on trouve dès le palier, un panorama éclaté des ouvertures du logement. On distingue le parc entre les immeubles voisins à l'Ouest, un large panorama vers le Sud prolongé du large balcon, et une ouverture à l'Est laissant entrevoir les lignes, les pliages des maisons voisines.

Le balcon n'est plus seulement qu'un prolongement du salon d'étage, mais un véritable cheminement secondaire desservant en façade Sud également une chambre, ou deux, et une salle de bain.

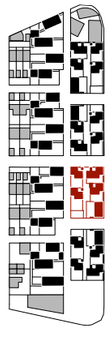
Le jardin n'est plus seulement qu'une pièce de la maison, mais crée sa propre entité, sa propre profondeur, en s'appropriant le pignon Nord de la maison suivante.

Photographe : F. Dujardin

ANNEXES

Allée commune piétonne
Jardin privatif
Haie de Charmille
Revêtement en béton
Accès principaux

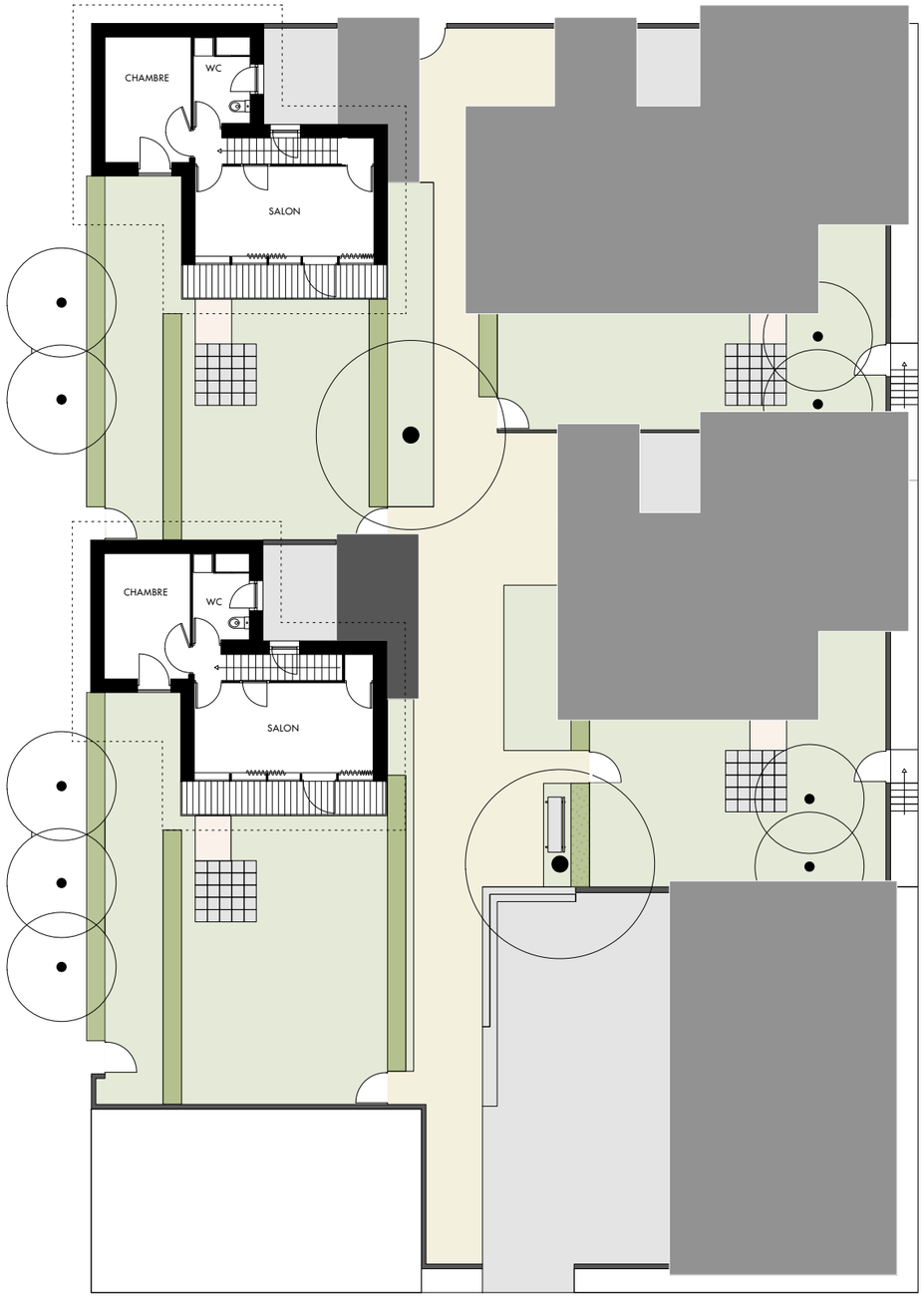
N

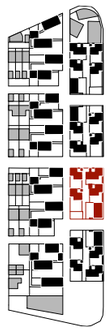


PLAN DE REZ DE CHAUSSÉE D'UNE VILLA DE 4 MAISONS - Ech. 1/200

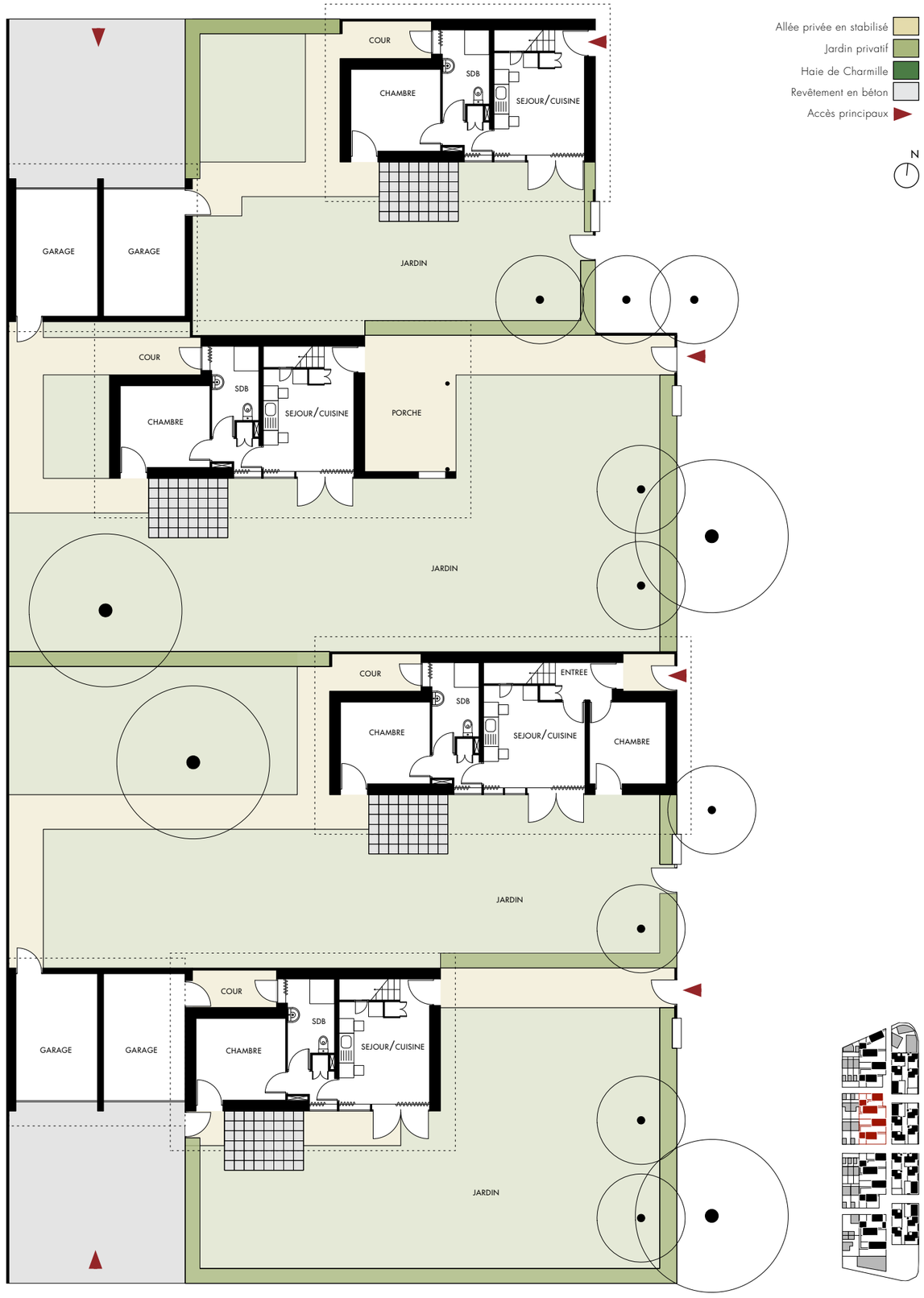
Allée commune piétonne
Jardin privatif
Haie de Charmille
Revêtement en béton
Toiture en tôle ondulée

N

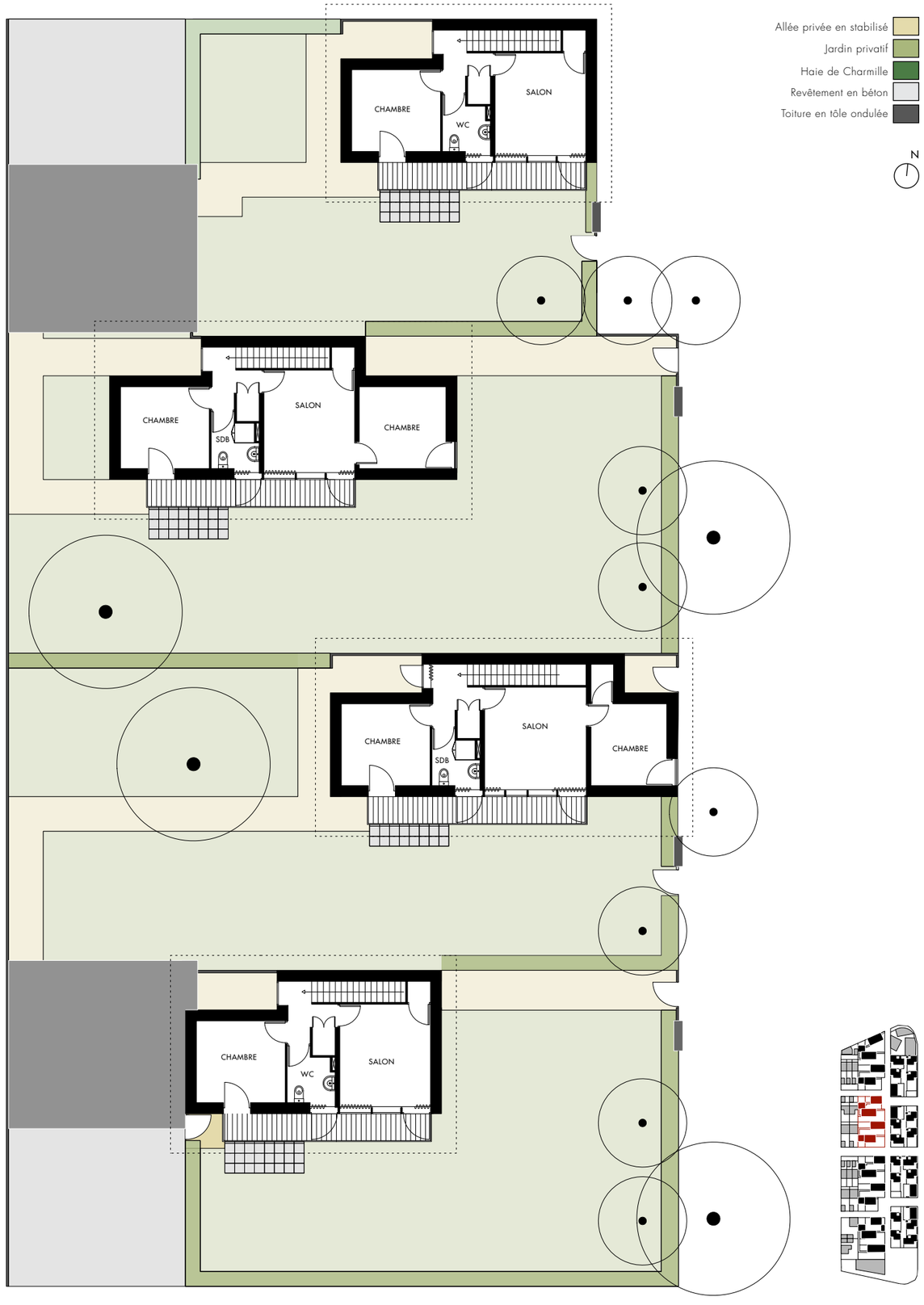




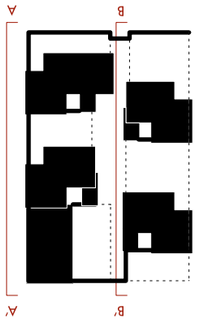
PLAN D'ETAGE D'UNE VILLA DE 4 MAISONS - Ech. 1/200



PLAN DE REZ DE CHAUSSÉE D'UN GROUPEMENT DE 4 MAISONS-JARDIN - Ech. 1/200

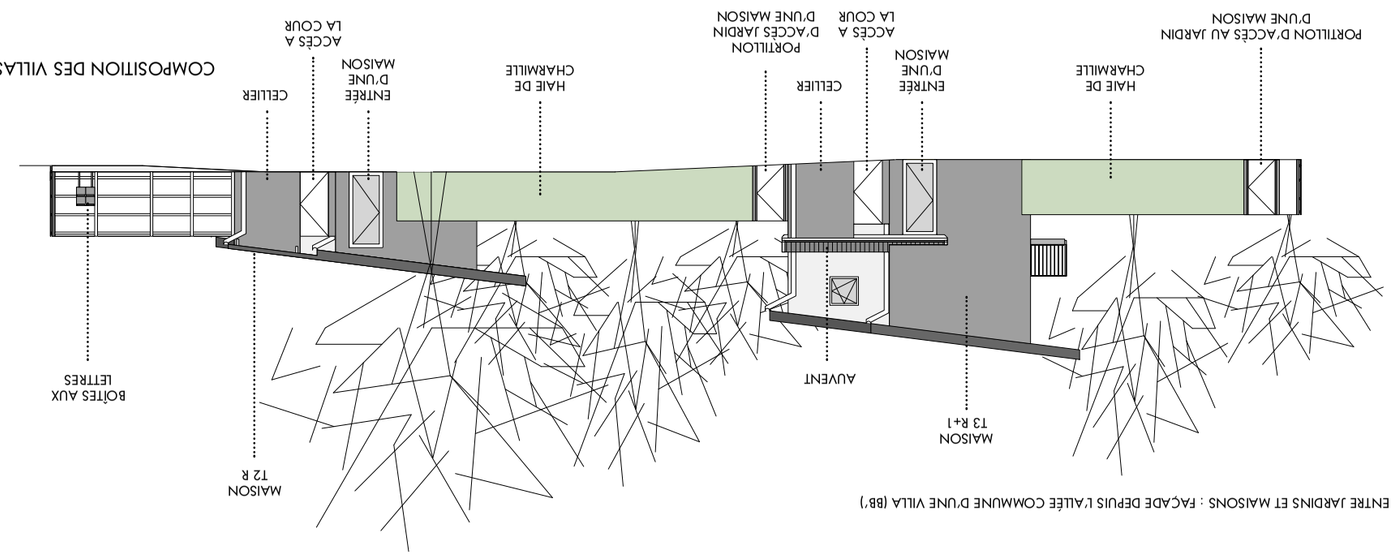


PLAN D'ETAGE D'UN GROUPEMENT DE 4 MAISONS-JARDIN - Ech. 1/200

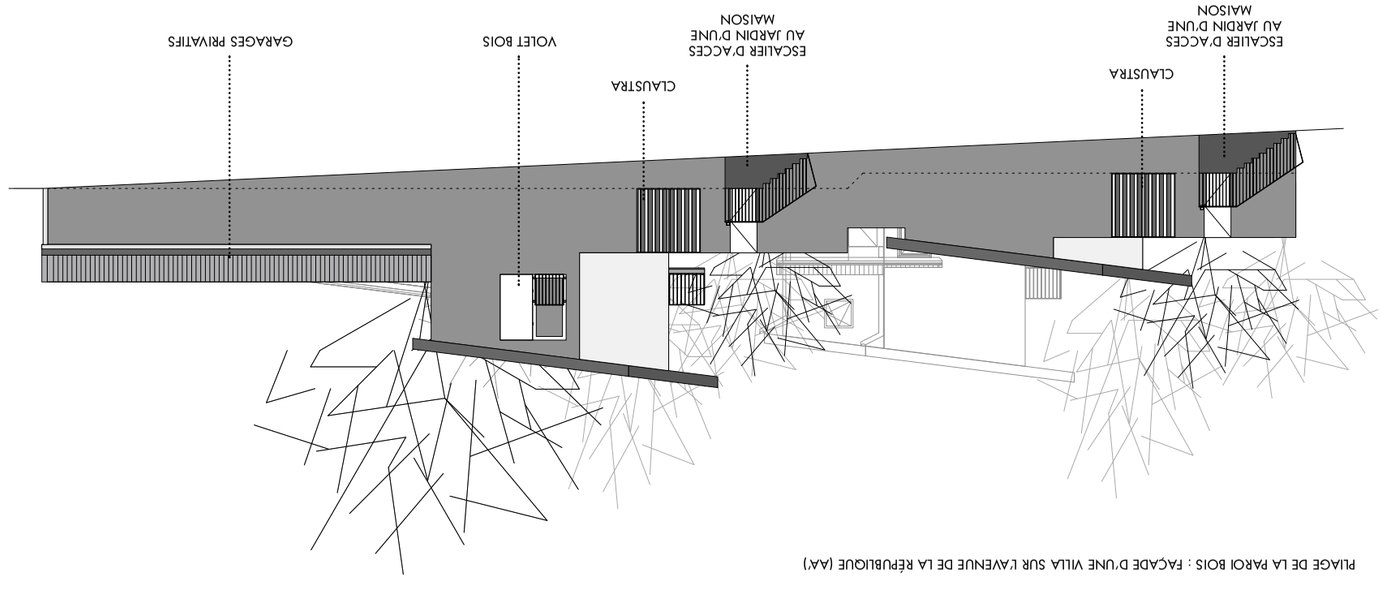


N

COMPOSITION DES VILLAS DE 4 MAISONS - Ech. 1/200



ENTRE JARDINS ET MAISONS : FAÇADE DEPUIS L'ALLÉE COMMUNE D'UNE VILLA (BB')



PLIAGE DE LA PAROI BOIS : FAÇADE D'UNE VILLA SUR L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE (AA')

Photographe : Filip Dujardin

Agence Patrice Mottini Architecte dplg Urbaniste
1 bis cité griset 75011 paris
01 43 38 04 04

contact@mottini.fr