

Architecte : Guy Vaughan et Pascal Quéré architectes

Maître d'ouvrage : SA H.L.M les Trois Vallées

Adresse : rue de Prague 78990 Elancourt
21.700 habitants (Source INSEE)



Vue rue de Prague du collectif et des plots © Hervé Abbadie

Cette opération de logements sociaux s'inscrit dans le développement d'un quartier périurbain d'Élancourt. Elle crée un morceau « d'urbanité » limitrophe d'un lotissement, au cœur de la campagne et réadapte le modèle de l'habitat intermédiaire.

Programme : 43 logements PLA (24 maisons de ville + 14 maisons individuelles, 5 appartements)

Date de livraison : septembre 1997

Surface : 4170 m² SHON

Coût de la construction : 2 900 000 € HT

Ce projet de logements sociaux sous forme d'habitat intermédiaire et de maisons individuelles, s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du quartier périurbain de la Clé St-Pierre, à Elancourt, vieux village devenu ville champignon, satellite de St-Quentin en Yvelines.

Pascal Quéré et Guy Vaughan, architectes, connaissent déjà l'expérience de construire en ville nouvelle. En effet, en 1994, à Montigny-le-Bretonneux ils ont réalisé en collaboration avec J.-P. Buffi des logements dont on retrouve certaines caractéristiques dans l'opération d'Élancourt, telles que la brique ou les prolongements vers l'extérieur.

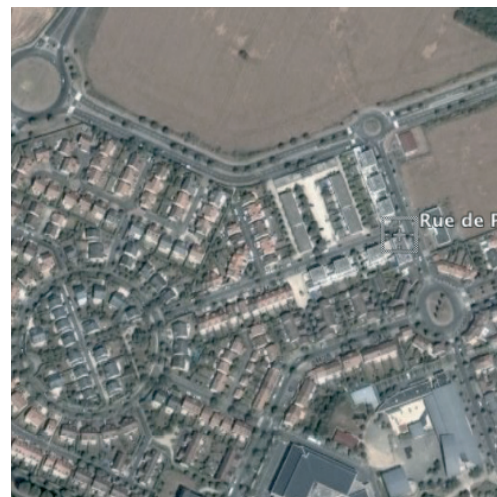
Les aménageurs de la ville nouvelle missionnent l'équipe Quéré/Vaughan pour une opération de logements en partenariat avec Les Trois Vallées, SA d'H.L.M, sur un terrain vierge, en pleins champs, proche de la ville nouvelle. Un lotissement limitrophe est alors en projet.

En réponse au plan masse proposé, les architectes décident de créer leur propre contexte, afin de réaliser un morceau d'urbanité organisé malgré la faible densité du bâti. Ils recherchent un modèle-prototype d'habitat. L'objectif est de développer un modèle entre le pavillonnaire et le collectif ; la Ville, avec qui les échanges sont positifs, accepte l'idée de recréer un plan masse contextualisé et de libérer de l'espace semi-privé.

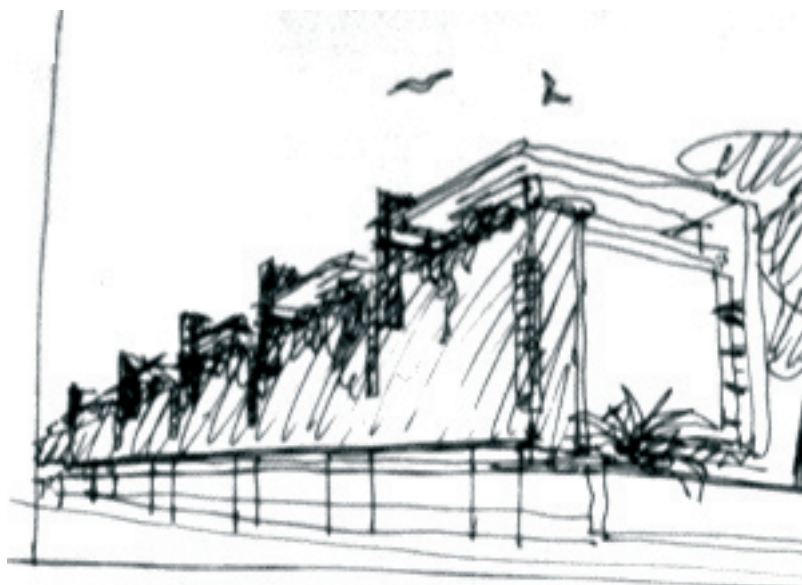
Le programme regroupe quarante-trois logements de type PLA dont vingt-quatre maisons de ville, quatorze maisons individuelles et cinq appartements ; l'ensemble est regroupé en secteur de ZAC.

L'enjeu est de créer un quartier nouveau avec une trame végétale qui tisse un lien avec les opérations futures, le projet marquant l'entrée de ce quartier.

Le terrain est un carré de cent mètres par cent mètres.



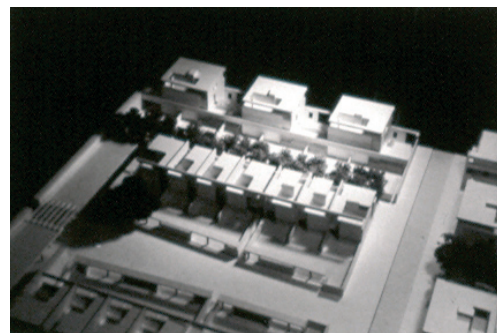
Vue aérienne © Google Earth



Croquis © Guy Vaughan et Pascal Quéré architectes

Trois points articulent le nouveau plan masse en une composition hiérarchisée :

- afin de retrouver la notion de quartier, le terrain se divise suivant un axe horizontal le long de la rue de Prague et un axe vertical qui engendre une nouvelle voie et délimite le territoire. Six plots de maisons de ville avec parkings et terrasses s'alignent le long de ces deux axes,
- la position en angle d'un petit collectif de cinq logements,
- le système de barrettes dans lequel sont implantées les maisons individuelles, en cœur de parcelle, à l'abris des nuisances.



Vue de la maquette

© Guy Vaughan et Pascal Quéré architectes

L'idée de combiner les typologies de logements structure le site. De même, une réflexion est conduite sur les circulations, les vues, les transparences et les orientations.

Des filtres végétaux et transitions visuels se créent entre les bâtiments.

Les espaces extérieurs s'organisent très nettement : les circulations extérieures se déclinent en trois échelles et usages : la voie principale automobile et piétonne, les allées de liaisons et les venelles piétonnes qui serpentent depuis les allées vers les maisons individuelles et créent dans la bande des perméabilités physiques et visuelles.

Tout un traitement paysagé s'établit : les allées plantées de marronniers traversent le site et complètent la structure du bâti. Au sol, on retrouve du stabilisé, en place du bitume. Une sente piétonne raccorde l'opération avec le lotissement voisin et irrigue l'ensemble du site. L'image du champ agricole perdure.

Les maisons individuelles développent des quatre et cinq pièces sur deux niveaux avec un séjour sur double hauteur. Leur accès se fait par une allée semi-privée. Regroupées autour d'un vaste espace central minéral, elles possèdent ainsi une seconde entrée côté jardin sur l'allée piétonne qui traverse le site, surplombe une partie des jardins des maisons de ville et permet la desserte des garages. Ce dispositif d'allée est repris depuis les jardins des plots.

Les garages sont regroupés en bordure d'îlot et encadrés par un mur pour atténuer leur impact visuel et protéger du trafic de l'avenue Jean Moulin, qui longe le quartier.



Principes urbains, entre collectif et individuel © Hervé Abbadie

Les logements collectifs s'organisent en duplex.

Les maisons de ville sont caractérisées par un socle en brique qui marque le rez-de-chaussée et souligne l'axialité, duquel émergent les plots.

Deux typologies sont développées pour des plots de quatre logements chacun : deux trois-pièces dans le socle du rez-de-chaussée et au-dessus deux duplex de quatre pièces.

Tous les logements ont une double, voire une triple orientation, ce qui permet d'agrandir les espaces. Les chambres sont orientées côté rue dans les simplex dont la pièce collective s'ouvre sur un jardin.

Les duplex se prolongent par une immense terrasse. Une deuxième terrasse couverte au dernier niveau assure le lien avec le paysage.

Il n'y a pas de parties communes intérieures : tout se passe en extérieur. Entre les plots, des cours collectives s'organisent comme espaces multifonctions : les parkings se situent sous les terrasses filantes des duplex, l'accès au niveau bas du duplex se fait par un escalier extérieur...



Chemin d'accès © Hervé Abbadie

Pour des raisons d'économie, le projet est réalisé en parpaing, recouvert d'enduit blanc et placage brique. Cela a permis de ne pas installer de grue sur le chantier et ainsi de sauvegarder une partie du budget. La brique vient « asseoir » le projet dans le site : le socle brun marque les angles, les rez-de-chaussée, les murs qui s'élancent, les entrées de parking, l'entrée des logements. Elle relie aussi les éléments entre eux.

Beaucoup de détails sont dessinés et notamment le calepinage des briques.

Le chantier, réalisé par une entreprise générale, a connu des problèmes de sous-traitance. De ce fait, la complexité du projet et sa réalisation, n'ont pas réellement été suivies dans les détails par l'entreprise.

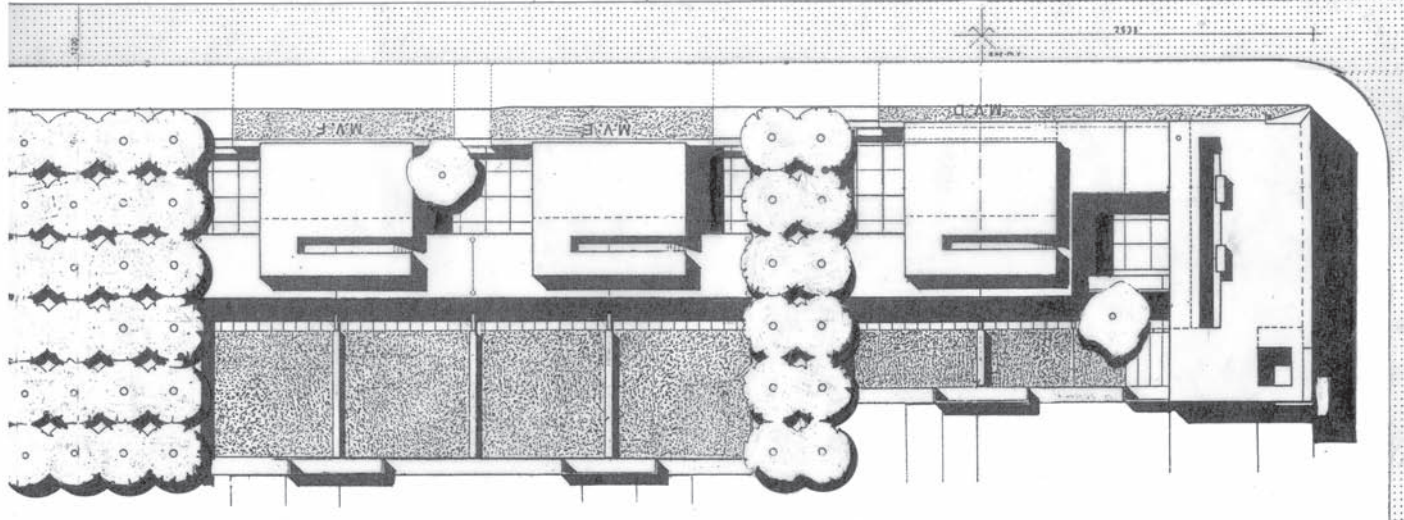
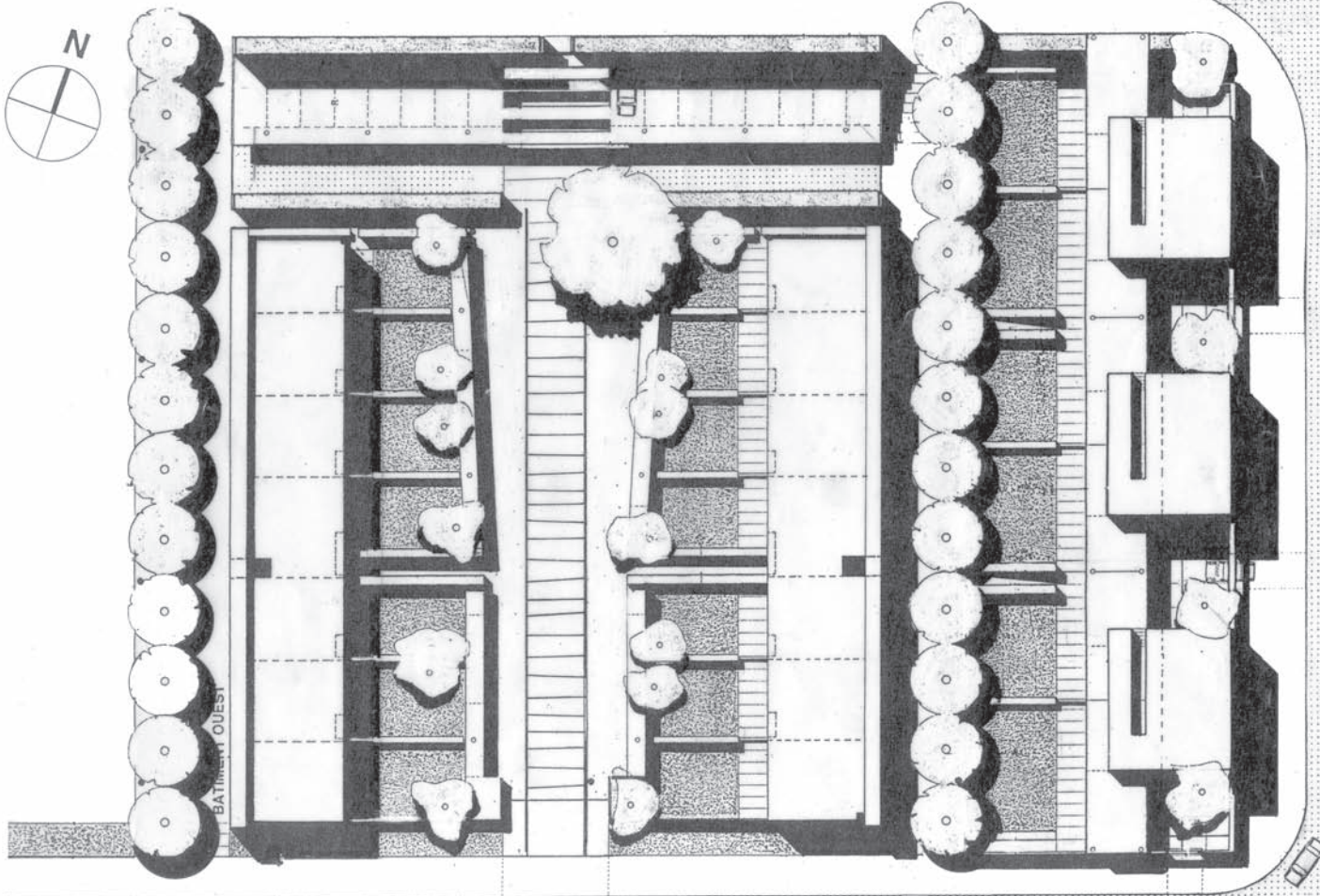


Passage © Hervé Abbadie

Le projet a eu un bon retour de la part de la ville nouvelle et de la maîtrise d'ouvrage. Il reste un modèle pour les urbanistes de quartier nouvellement créé.



Terrasses, jardins et balcons des plots © Hervé Abbadie



Plan masse général © Guy Vaughan et Pascal Quéré architectes

Critères de qualité

Historique du projet

Construire un quartier nouveau en bordure de champ dans une ville nouvelle dont le modèle d'habitation demeure le lotissement pavillonnaire, se révèle une expérience périlleuse car il s'agit d'aborder toutes les échelles en un lieu, de créer une greffe urbaine là où le germe de ville n'existe pas.

La volonté de redessiner le plan de masse initial est à souligner, de même que la volonté d'accéder à ce site par une entrée urbaine qui diversifie les typologies de logements et s'organisent en hiérarchisant les accès et les espaces extérieurs.

Insertion urbaine

La richesse de ce projet et ses qualités sont avant tout urbaines.

Par un plan masse simple mais très hiérarchisé et très riche, le projet s'inscrit dans une lecture complexe d'un îlot où cohabitent trois typologies de logements.

Par la multiplication des accès, tous établis à l'échelle des logements qu'ils desservent, par une mise en place d'écrans végétaux, de filtres successifs, de prolongements extérieurs, le projet développe une lecture en coupe d'une rare richesse, créant des séquences successives et alternées d'espaces privés, d'espaces publics, d'espaces semi-privés.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

L'intérêt de ce projet repose dans l'adaptation d'un modèle de logement défini, — celui de l'habitat intermédiaire, développé à partir des années soixante par des architectes comme Andrault-Parat —, à un contexte contemporain dans un site en construction.

Sa capacité à moduler des espaces publics, privés, semi-publics, définit des espaces de vie de grande qualité. Tout en recherchant des dilatations dans les espaces intérieurs réglés sur les standards du logement social, ces derniers sont liés par les usages et le cadre de vie à une multiplication de

prolongements extérieurs : terrasses, jardins, balcons, cours qui eux-mêmes se prolongent dans le site par les venelles, les allées. Les parcours se démultiplient, enrichissent et complexifient le site. Chaque logement s'individualise tout en participant à un tout cohérent. Les typologies développent une relation au rez-de-chaussée particulière par la présence des jardins comme elles développent un lien avec le paysage par les vues et les prolongements extérieurs qu'elles offrent au second étage.

Innovation

Le projet est un modèle d'urbanisme à l'échelle d'un quartier et s'inscrit dans l'échelle plus large de la ville nouvelle. Il demeure très lisible en ses typologies et joue sur la multiplication des parcours, des fluidités en cœur de site.

Néanmoins, le projet a mal vieilli, du fait de malfaçons et de désordres causés par une mauvaise mise en œuvre associée à des budgets serrés. Ce qui entraîne aujourd'hui un ravalement très coûteux pour le gestionnaire alors que les bâtiments n'ont que onze ans.

À noter : la maîtrise d'ouvrage Les Trois Vallées fait désormais partie du groupe DOMAXIS. Pascal Quéré et Guy Vaughan ne travaillent plus ensemble aujourd'hui.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : rue de Prague 78990 Elancourt

Maîtrise d'ouvrage : SA H.L.M les Trois Vallées (aujourd'hui Domaxis)

Assistante à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : ville nouvelle, création de quartier nouveau

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : Pascal Quéré et Guy Vaughan architectes

Bureaux d'études : Marc Mimram / structure et architecture

Entreprise générale : Sopac

Gestionnaire : Domaxis

Calendrier : livraison du chantier : septembre 1997

Type d'opération : création d'un nouveau quartier de logements

Contenu du programme : 43 logements PLA : 24 maisons de ville, 14 maisons individuelles et 5 appartements

Mode de chauffage : électrique

Surfaces : (shon) : 4170 m² SHON

C.O.S. de la parcelle : secteur de zac, pas de cos

Coût du bâtiment : 2 900 000 € HT

Contexte de l'opération : aménagement de la ville nouvelle, nouveau secteur urbain d'Elancourt

Surcoût : prix du marché engendra par l'exigence de qualité : donnée non communiquée

Nombre de pièces : 2T4 duplex, 2 T4 duplex dans le plot, T4 et T5 dans les maisons individuelles

Orientation : tous les logements bénéficient de trois orientations

Autres surfaces : (balcon, cave, verrière, terrasse...) : balcons, terrasses, jardins, parkings

Services et équipements : aucun