

ROUBAIX

« Quai de Marseille : d'une ville à l'autre »

49 logements dont 37 locatifs et 12 accessions

Maître d'ouvrage locatif : ROUBAIX HABITAT
Maître d'ouvrage accession : PARTENORD HABITAT

Architecte : Dominique MONTASSUT
BET HQE : GECOB Conseil Environnement
BET économie : BOUGON
BET structure : SICRE

Etat d'avancement
PC obtenu en mars 2004

Contact
Vincent HENNERON – Roubaix Habitat
Tél. 03 20 99 42 01

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le projet s'intègre dans une politique de renouvellement urbain et de développement durable déjà bien engagée avec la création de nombreux équipements publics et le renouveau commercial du centre ville. Les actions prioritaires en matière d'habitat se traduisent par l'amplification de la requalification de l'habitat et la mixité sociale. La ville initie une politique foncière prospective pour maîtriser les coûts.

Le programme s'inscrit dans une étude d'aménagement pour reconquérir les berges du canal, futur espace naturel métropolitain, dans le quartier ECHO de Roubaix Nord ayant pour objectif la construction de 200 nouveaux logements à moyen terme, dans un esprit de haute qualité environnementale. L'objectif est de neutraliser les surcoûts fonciers et immobiliers et de procéder à l'aménagement simultané des espaces publics.

Le COS du secteur est de 1,00 et les surfaces plantées (jardins résidentiels et privés) représentent plus de 30% de la surface de l'unité foncière (soit 1898 m²). Le programme de la consultation organisé pour la parcelle du Quai de Marseille répond au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères qui définit le programme et les contraintes imposées par la Ville. Le terrain, qui présente une forte déclivité (5%), est traversé par une rue et un chemin piéton reliant le canal à une rue perpendiculaire.

L'équipe a fait appel à un Conseil HQE qui assiste le maître d'œuvre dans ses choix et études sur chacun des cibles prioritaires.



TYPLOGIE ARCHITECTURALE

⇒ **Projet initial**

Le programme comprend 49 logements, dont 12 en accession sociale sous forme de maisons individuelles T4 et 37 en locatif. L'ensemble se répartit en trois bâtiments : deux en locatif et un

en accession. La démarche de maîtrise des coûts du foncier initiée par la Ville évite de densifier le terrain à son maximum autorisé.

Le choix d'implanter l'opération en bordure de voirie résulte de la concertation avec les habitants du quartier. Il s'agit d'un habitat dense (60 logements à l'hectare). Différents types de logements et de modes d'habiter sont déclinés: maisons individuelles en bande sur deux niveaux, maisons de ville en bande à deux ou trois niveaux alternés, petits collectifs à R+2.

Le projet affiche une image contemporaine avec des volumétries sophistiquées et variées mais simples, respectant la forme historique de l'habitat de la ville et établit ainsi un lien avec les constructions du quartier (brique, trame étroite, gabarit...). Leur épannelage révèle les particularités du terrain (en suivant sa pente montante vers le Canal ou en marquant une horizontale) et crée des contextes variés (pignons rigides sur le Canal, façade composée sur la Rue du Hutin, fragmentée sur le passage public...).

La mise en forme traduit une volonté de créer des logements singuliers (jardin, terrasse, vues, lumière naturelle, accès individuel, duplex avec vide...). Le parti urbain, alternant séquences publiques et privées, renforce la qualité architecturale de l'ensemble.

Les logements présentent des typologies diversifiées sur 2 ou 3 niveaux, avec des espaces particuliers comme des paliers ou des mezzanines, parfois des séjours sur double hauteur, et souvent plusieurs espaces extérieurs : un jardin plus un balcon, 2 terrasses, un jardin plus une terrasse. Les logements disposent tous d'espaces extérieurs privés : abri, jardin ou terrasse.

Les maisons sont évolutives: récupération de l'espace libre en rez-de-jardin pour créer un studio ou un local professionnel ; possibilité de créer un bureau ou une chambre supplémentaire en étage par couverture et fermeture des terrasses ; possibilité de conversion du garage en studio en rez-de-jardin avec création d'une salle d'eau.

Une réflexion relative à la place de la voiture a été menée. Ainsi, 36 logements disposent de deux accès : l'un depuis la voie publique ; l'autre côté parking ou garage via une allée privée.

⇒ **Projet actuel**

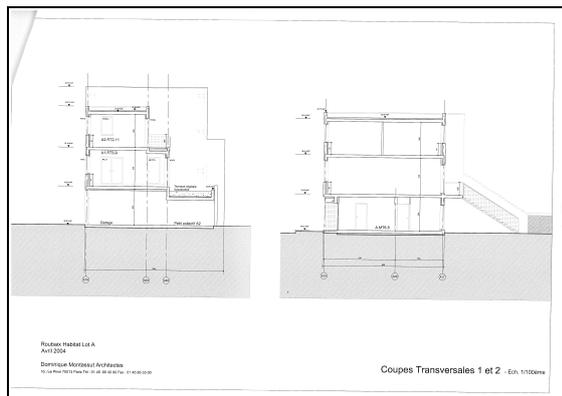
Le projet a donné lieu à un travail fin de détail et d'ambiances qui complète le sentiment

d'individualisation des logements et la qualité plastique de l'ensemble. Les aménagements extérieurs et paysagers font aussi l'objet d'une définition plus précise, en particulier pour l'ambiance du jardin résidentiel.

CHOIX CONSTRUCTIFS

⇒ **Projet initial et actuel**

La structure constructive est traditionnelle : brique, béton, verre et acier galvanisé. Les menuiseries sont en bois massif ou en lamellé ; les parois vitrées sont à basse émissivité. L'utilisation de brique recyclée, envisagée à l'origine, a finalement été écartée.



CHOIX ÉNERGÉTIQUES

⇒ **Projet initial**

Il est prévu une limitation des déperditions : gains entre 10 et 17% par rapport à la NRT pour les 3 logements-types étudiés. Les ponts thermiques sont traités (rupteurs thermiques en nez de plancher et en acrotère, continuité de l'isolant en about de refend, habillage des ébrasements des ouvertures). Le chauffage et la production d'ECS sont assurés par des chaudières gaz mixtes individuelles à condensation. La ventilation est assurée par une VMC hygro-réglable de type A pour un débit de ventilation minimum compatible avec une hygiène correcte. Les compteurs sont facilement accessibles pour faciliter le suivi des consommations. L'utilisation d'ampoules fluorescentes à basse consommation est privilégiée.

⇒ **Projet actuel**

Une étude comparative entre différents type d'isolant thermique (isolant naturel, laine minérale et plastique alvéolaire) confirme le choix initial du PSR de 10 cm. L'objectif thermique de Cref -15% a été ajusté sur Cref - 8% et se traduit par une suppression des rupteurs de ponts thermiques.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

⇒ **Projet initial**

L'éclairage naturel a été privilégié par la mise en place de fenêtres au nu extérieur des façades et de tablettes dans l'ébrasement pour filtrer la lumière. Des menuiseries en bois munies de vitrages thermiquement performants, un traitement systématique des ponts thermiques et un chauffage individuel avec une régulation performante garantissent un bon confort thermique d'hiver. Le vitrage proposé a un facteur solaire modéré qui permet d'éviter les éventuelles surchauffes d'été. Une charte chantier à faibles nuisances a été rédigée par l'équipe de maîtrise d'œuvre et intégrée aux pièces marchés du DCE.

Les matériaux et matériels permettent une maintenance aisée : brique et acier galvanisé pour les murs, limiteur de pression à 3 bars, sols des pièces sèches en revêtement lisse, sols des pièces humides en grès cérame ou faïence émaillés durables, jardins privatifs engazonnés avec une variété robuste et nécessitant peu d'entretien. Des notices sont fournies pour les exploitants des locatifs, les locataires et les accédants afin que l'entretien soit adapté.

Un espace suffisant est prévu en cuisine pour permettre un tri des déchets ménagers. Les porches en retrait permettent de placer les containers individuels à l'extérieur sans encombrer le trottoir. Des locaux tampons communs sont prévus en bordure de voirie.

Les peintures sont à base aqueuse ou à faible teneur en solvant organique (COV).

⇒ **Projet actuel**

Une étude détaillée de la lumière naturelle, en facteur de lumière de jour, a été conduite pour les pièces principales des logements-types et a permis d'optimiser à la fois la taille et le positionnement des baies.

TRAITEMENT DE LA MIXITÉ

⇒ **Projet initial et actuel**

Le projet traduit une volonté de mélanger le collectif et les maisons individuelles, l'accession et la location, dans un même registre de traitement. L'offre des maisons « superposées » et leur répartition en 4 bâtiments bien disposés en regard du canal et de la rue permettent la mixité recherchée.