83 logements semi-collectifs ZAC du Bourg

Décembre 2017

Les quatre-vingt-trois logements conçus par l'agence INCAA – Carril Architectes forment une petite résidence compacte, où le travail sur la volumétrie est prépondérant.

Située non loin du centre-bourg de Rocquencourt, dans une zone très protégée, et voisine de maisons particulières dotées de beaux jardins arborés, la résidence des Terrasses de l'Arboretum se présente comme un îlot bien circonscrit aux allures de village. Trois rangées parallèles orientées est/ouest de petits immeubles de quatre à six logements occupent la totalité de la parcelle. Malgré la densité de l'implantation, les architectes ont laissé la part belle aux espaces verts avec, en cœur d'îlot, un aménagement paysagé assez soigné, traversé par un petit cours d'eau et une passerelle, des ruelles pavées bordées de verdure, des jardins privatifs.

En fait, l'élément fédérateur de l'implantation des immeubles sur le terrain est la présence d'un mur en pierre, faisant partie à l'origine de l'Arboretum de Chèvreloup, contigu au parc du Petit Trianon, qui traverse le terrain en diagonale. L'idée était d'intégrer cet élément historique à la construction, en gardant les vestiges existants ou en le reconstituant partiellement, que ce soit en soubassement des immeubles ou en support de clôture des jardins. C'est donc lui qui guida le principe d'alignement des bâtiments ainsi que le traitement architectural des rez-de-chaussée de la **travée** centrale.

À l'origine du projet, l'agence INCAA – Carril Architectes participe à une première consultation en interne régie par le futur maître d'ouvrage Interconstruction pour définir les principes d'aménagement. Elle est ensuite lauréate du **concours** organisé par l'aménageur Yvelines Aménagement.

Les escaliers, situés à l'extérieurs, créent des failles de circulation.

Les escaliers, situés à l'extérieurs, créent des failles de circulation.

Ambiance villageoise

Le programme comprend 83 logements (60 en accession et 23 logements sociaux en location) allant du F1 au F5, dont les surfaces sont plutôt généreuses : en moyenne les T1 couvrent 32 m², les T2 43 m², les T3 65 m², les T4 90 m² et les T5 101 m². De plus, les appartements peuvent évoluer en fonction des modifications de la famille (qu'il s'agissait d'attirer), avec par exemple la possibilité d'un accès indépendant pour les plus grands appartements, lorsque les enfants grandissent. Un parking souterrain de 136 places sur deux niveaux complète l'aménagement. Même si une organisation orthogonale structure la composition générale, qui se fonde sur la présence du mur de pierre, l'objectif des architectes est de constituer un ensemble résidentiel à l'ambiance villageoise. Les volumes bâtis ont la forme de plots qui n'excèdent pas les R+3. Les venelles passant entre les blocs épousent la pente du terrain. Elles rompent les alignements et se déroulent le long des petits immeubles et des jardinets en créant des vues et des perspectives à échelle humaine. Les circulations sont conçues en résille, les cages d'escalier sont extérieures, ce qui offre des ouvertures et crée des perspectives nord/sud-est/ouest. Les paliers extérieurs desservent deux plots et quatre appartements.

Les soubassements sont en béton brut, les parties en débord sont striées et teintées dans la masse, et les acrotères en béton blanc.

Complexité des volumes/variété des façades

Les volumes superposés et imbriqués les uns dans les autres jouent avec la rigueur de cette orthogonalité, ils l'assouplissent avec de légers décalages, des biais de façades, des glissements dans les alignements. À l'image d'un empilement de cubes, le jeu des couleurs permet de percevoir la complexité du système, de même que les nombreux porte-à-faux mettent en valeur le travail sur la volumétrie, elle-même définie par la combinaison des teintes et des parements de **béton**. Les soubassements conçus en **béton brut** lisse gris s'articulent avec les volumes débordants en béton brun strié teinté dans la masse. Les parties en **retrait** et les volumes hauts sont traités en très beau **béton blanc**. Les architectes ont dessiné la **matrice** rainurée des coffrages, et la teinte brune, inédite, a été créée en collaboration étroite avec l'entreprise. La légère brillance qui donne aux façades tout leur éclat est le résultat d'un traitement **hydrofuge**. Le soin apporté au **calepinage** vertical permet d'obtenir un parfait alignement des rainurages (les panneaux striés incluent les joints), ainsi que la bonne intégration des ouvertures au sein de cette résille.

Le béton est omniprésent, il permet cette grande variété volumétrique qui hiérarchise véritablement les espaces extérieurs, crée des points de repère. Chaque immeuble est différent de son voisin. Ici, un élément semble surgir en façade, là, le bâtiment se tourne légèrement et biaise l'alignement, plus loin encore, un soubassement avance sur la rue...

La volumétrie complexe des petits immeubles engendre une grande variété de façades.

Des panneaux sandwich en béton

Pour chaque bâtiment, les dalles de planchers et les voiles de refends porteurs, disposés sur une trame de 6 m, sont réalisés en béton coulé en place. Les façades porteuses sont constituées de murs à **coffrage** et isolation intégrés. Ce sont des panneaux sandwich de trente-cinq centimètres d'épaisseur dont l'isolant est pris entre deux voiles de béton ; celui assurant le **parement** extérieur a une épaisseur de 7 cm.

À l'instar du traitement volumétrique complexe, le traitement des façades est également extrêmement varié. Une constante cependant, les parois orientées au nord sont plus hautes et moins ouvertes alors que celles tournées vers le sud sont plus « sculptées », avec de nombreux décrochements, et dotées de larges baies vitrées. Les architectes ont joué avec les éléments architecturaux tels que les garde-corps, métalliques et en verre transparent ou dépoli, la taille et la disposition des menuiseries en **PVC** plaxé. Celles-ci sont de la même teinte chocolat noir que le béton strié, elles forment des failles verticales et créent un fort contraste sur le **béton blanc**, alors qu'elles sont plus larges, mais disparaissent presque sur le fond sombre. Les volets et les persiennes, selon qu'ils sont placés sur le blanc (coulissants en bois naturel) ou sur le brun (roulants ou coulissants métalliques de la même couleur) participent aussi de l'effet graphique de l'ensemble. Les grilles des jardins, les escaliers à claire-voie en **béton brut** et métal, les murs et murets de pierre sont autant d'éléments qui confèrent à l'ensemble une **impression** de diversité harmonieuse propre à celle d'un village.

Tous les plots sont différents, ils ne dépassent pas le R+3.

Tous les plots sont différents, ils ne dépassent pas le R+3.

À chacun son extérieur

Les architectes ont donc apporté un grand soin à la conception des espaces collectifs extérieurs, afin qu'ils agrémentent le quotidien des habitants tout en préservant la tranquillité et l'intimité des logements.

Tous les appartements sont différents, du F1 au F5. Ils sont tous dotés d'un prolongement vers l'extérieur, sous la forme d'un balcon ou d'une terrasse. Certains bénéficient même de deux terrasses comme les plus grands duplex situés aux derniers étages – ou d'un jardin pour les logements en rez-de-chaussée.

Le système constructif en L permet à chaque logement de garder son intimité.

Bien-être des habitants et démarche environnementale

La volonté d'obtenir des logements traversants a conduit les architectes à concevoir certains plans d'appartements en L. L'imbrication des espaces d'habitation les uns dans les autres est perceptible en volume. Cette disposition, en jouant sur les débords et les protections, permet d'éviter les contacts visuels entre logements mitoyens.

Le bien-être des habitants étant au cœur des préoccupations des architectes, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale et l'ensemble de la construction répond à la réglementation de la RT 2012. Les panneaux à isolation intégrée, retenus pour leur efficacité en matière de confort d'été et d'hiver, notamment grâce à l'importante inertie que procure l'épaisseur du complexe, participent de la performance thermique de l'opération.

L'orientation nord/sud, les toitures végétalisées, les larges ouvertures ainsi qu'une série de panneaux solaires installés au-dessus des logements sociaux pour la production d'eau chaude complètent cette démarche qualitative.

Reportage photos : Antoine HUOT

Maître d'ouvrage : SA interconstruction –**Maître d'œuvre** : incaa – carril Architectes –
Aménageur : Yvelines Aménagement ; Citallios –**BET structure** : CMEG – **Paysagiste** : OCTA Paysagistes –**Entreprise générale** :

CMEG – **Préfabricant** : CMEG –**Surfaces** : 5 608 m^2 SHAB ; 5 941 m² SDP totale – **Coût** : 10,89 M€ HT –**Programme** : 83 logements, dont 60 logements en accession et 23 logements sociaux en location + un parking de 136 places.

Construction Moderne n°154

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°154**

Auteur

Clotilde Foussard

Retrouvez toutes nos publications sur les ciments et bétons sur infociments.fr

Consultez les derniers projets publiés
Accédez à toutes nos archives
Abonnez-vous et gérez vos préférences
Soumettez votre projet

Article imprimé le 26/11/2026 © infociments.fr