2in1, deux maisons en une

Mars 2026

À Noisy-le-Sec, l'agence MXarchitecture signe une réalisation originale : un seul bâtiment abritant deux maisons indépendantes, conçues pour s'adapter à la topographie complexe du terrain et répondre aux enjeux de densification urbaine.

L'implantation de la maison à distance de sa voisine ménage une percée visuelle vers le paysage du fort depuis le domaine public.

Au pied du fort de Noisy, dans un tissu pavillonnaire dense, la parcelle présente plusieurs contraintes. Étroit et en pente, le terrain impose de composer avec un dénivelé marqué entre la rue et le jardin, tout en respectant la présence du fort et d'une zone naturelle non constructible située en surplomb. Ces conditions ont fortement guidé la conception du projet.

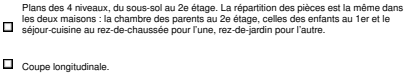
L'architecte Emmanuel Choupis imagine un dispositif capable d'accueillir deux logements indépendants au sein d'un même volume bâti. Une manière d'optimiser l'usage du foncier tout en répondant aux enjeux de densification. Chacune des deux maisons dispose de son accès, de ses orientations et de ses espaces extérieurs. Vue depuis la rue, la construction apparaît comme un volume compact qui s'inscrit dans la continuité du paysage urbain. Mais derrière cette apparente unité se déploie une organisation plus complexe où deux maisons se développent dos à dos.

Côté rue, la façade est équipée sur toute sa hauteur d'un panneau en bois incorporant volet roulant, volet papillon et garde-corps.

Un dialogue entre topographie et architecture

Les deux maisons sont décalées d'un demi-niveau et s'inscrivent dans la topographie sous une même toiture bi-pente. «*En réalité, la forme initiale de ce volume est venue du dénivelé du terrain* », résume Emmanuel Choupis. Cette implantation permet de respecter les gabarits autorisés tout en offrant à chaque logement une relation spécifique avec l'extérieur et en organisant une percée visuelle reliant l'espace public au paysage en arrière-plan. L'une des maisons s'ouvre vers la rue, au nord-ouest, tandis que l'autre bénéficie d'une vue dégagée vers le paysage du fort au sud-est.

Les façades traduisent cette relation différenciée au site. Côté rue, l'architecture se fait plus protectrice, avec un large panneau en bois qui intègre volets, garde-corps et protections solaires. Côté jardin, de grandes baies vitrées ouvrent largement les espaces de vie vers la lumière, le ciel et le paysage.



Plans des 4 niveaux, du sous-sol au 2e étage. La répartition des pièces est la même dans les deux maisons : la chambre des parents au 2e étage, celles des enfants au 1er et le séjour-cuisine au rez-de-chaussée pour l'une, rez-de-jardin pour l'autre.

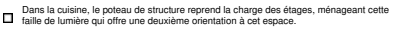
Coupe longitudinale.

Le béton comme structure et régulateur thermique

Le bâtiment repose sur une structure **monolithique** en **béton armé**, brut de **décoffrage**, coulé en place. Le béton a permis de mouler une coque qui anticipait toutes les spatialités du projet. Ce choix constructif répond aux contraintes du terrain tout en apportant des qualités thermiques intéressantes. L'inertie thermique de la structure, conjuguée à l'incorporation de masses végétalisées, fonctionne comme un réservoir de chaleur ou de fraîcheur en fonction des heures du jour et de la nuit.

À cette structure minérale viennent se greffer les éléments de remplissage, dont la matière, qu'elle soit bois brut, aluminium anodisé, métal laqué ou verre, souligne la clarté du dispositif constructif. Au-dessus d'un mur indépendant, qui rejoint la pente naturelle pour faire adhérer le projet à son site, une « faille » vitrée horizontale illustre la recherche de transparence et de légèreté tout en offrant une deuxième orientation sud-sud-ouest et une source de lumière à l'espace commun de la maison. Les étages supérieurs de la partie arrière sont suspendus au-dessus de cette faille, portés par une colonne placée en retrait de la **façade**.

Au-dessus du mur indépendant, la faille vitrée « soulève » les étages de la maison arrière.



Dans la cuisine, le poteau de structure reprend la charge des étages, ménageant cette faille de lumière qui offre une deuxième orientation à cet espace.

Une organisation verticale et évolutive

Chaque maison se développe sur plusieurs niveaux superposés. Le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie ouverts vers l'extérieur, tandis que les étages regroupent les chambres. Un sous-sol complète l'organisation du bâtiment.

Le séjour-cuisine se prolonge en véranda et terrasse sur le jardin, ouvert sur le paysage du fort.

Cette distribution verticale permet d'optimiser la surface disponible tout en offrant des espaces intérieurs généreux. Les plateaux supérieurs, structurés par des cloisons non porteuses, peuvent évoluer dans le temps selon les besoins des habitants. La cage d'escalier joue également un rôle central dans le fonctionnement du bâtiment. Traversante, du sous-sol au dernier étage, elle favorise la circulation de l'air et contribue à la ventilation naturelle des espaces.

À Noisy-le-Sec, ce projet 2in1 propose ainsi une réponse originale aux enjeux de la ville dense. Il présente des avantages économiques indéniables par le biais d'une structure commune et de coûts mutualisés. Ce modèle d'habitat permet de créer une densité plus importante, tout en préservant les qualités d'une maison individuelle. Comme le résume l'architecte : « *Chaque maison a sa propre identité, au sein d'une seule architecture.*»

Détail de la coque moulée en béton armé qui caractérise l'enveloppe du volume des deux maisons.

Reportage photo : © Alex Shoots Buildings/Alexandra Timpau

Fiche technique

- **Maîtrise d'ouvrage :** privée
- **Maîtrise d'œuvre :** MXarchitecture Emmanuel Choupis architecte ; Romain Rozan-Gebhard, chef de projet
- **BET structure :** RDIngénierie
- **Entreprise béton :** MT Corporation
- **Surfaces :** 195 m^2 SH (90 et 105 m^2) + 84 m^2 de sous-sol (35 et 49 m^2)
- **Coût construction :** NC
- **Programme :** deux maisons familiales de 4 pièces sur sous-sol.

Auteur

Mathilde BARRé

Retrouvez tout l'univers de la revue Construction Moderne sur constructionmoderne.com

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