

# COMMENT DENSIFIER LES GRANDES PARCELLES ?

UN IMMEUBLE ET 10 MAISONS GROUPÉES, ALLÉE DES CIGOGNES À JOUY-AUX-ARCHES



**1 500 habitants,**  
10 km au sud-ouest de Metz

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE



Programme : **10 nouvelles maisons groupées et réhabilitation de la maison existante en 6 logements collectifs (60 logements/ha)**

Maître d'ouvrage : **VIVEST, Groupe Action Logement**

Maître d'œuvre : **GHA Architectes, BET et suivi de travaux DM ingénierie**

Documents d'urbanisme : **PLU initial de 2014 ; démarche en cours pour un PLU intercommunal qui sera approuvé en 2026**

Montage : **Permis de construire initial autorisé en 2017**

Durée du projet : **2015-2025**



## CONTEXTE ET OBJECTIFS



Le terrain de 2600m<sup>2</sup> accueille initialement une grande maison, qui a marqué son environnement par sa couleur rouge en façade. La parcelle est de bonne taille mais **fortement contrainte** car elle forme une bande étroite de 25 m sur 100 m de long. Après un premier projet privé avorté pour deux immeubles collectifs, **les réflexions sur le PLU** de 2014 amènent les élus à y préciser quelques orientations d'aménagement. Il s'agit de **garantir une bonne insertion** et des conditions

d'accès satisfaisantes. Pour compléter la rénovation de la construction existante, **de nouvelles maisons familiales accolées** viendront optimiser cette parcelle bien située en entrée de ville.

La réalisation est confiée au bailleur social VIVEST, qui s'intéresse au site. L'objectif est aussi de répondre à **une volonté de diversification de l'offre de logements** dans cette commune classée en zonage 2 concernant les logements aidés.

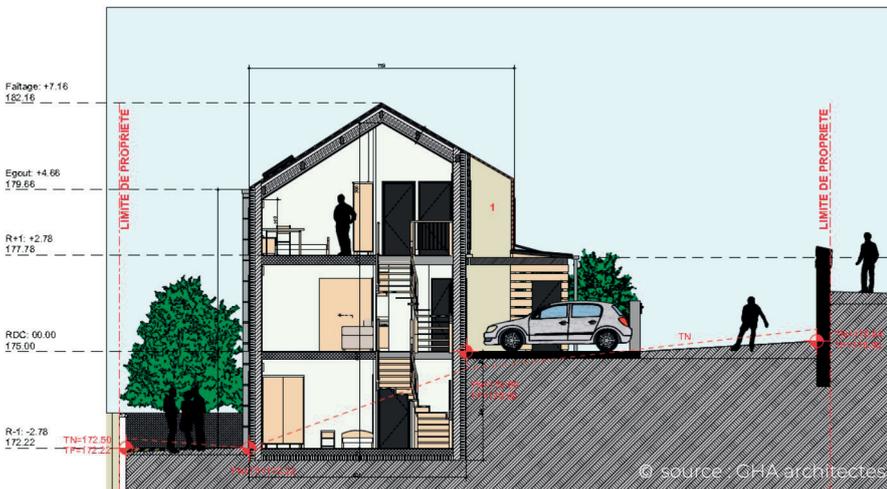
### | Un chantier contraint par le fort dénivelé au nord et la contre-allée d'accès



### | La maison existante est rénovée en parallèle des constructions neuves



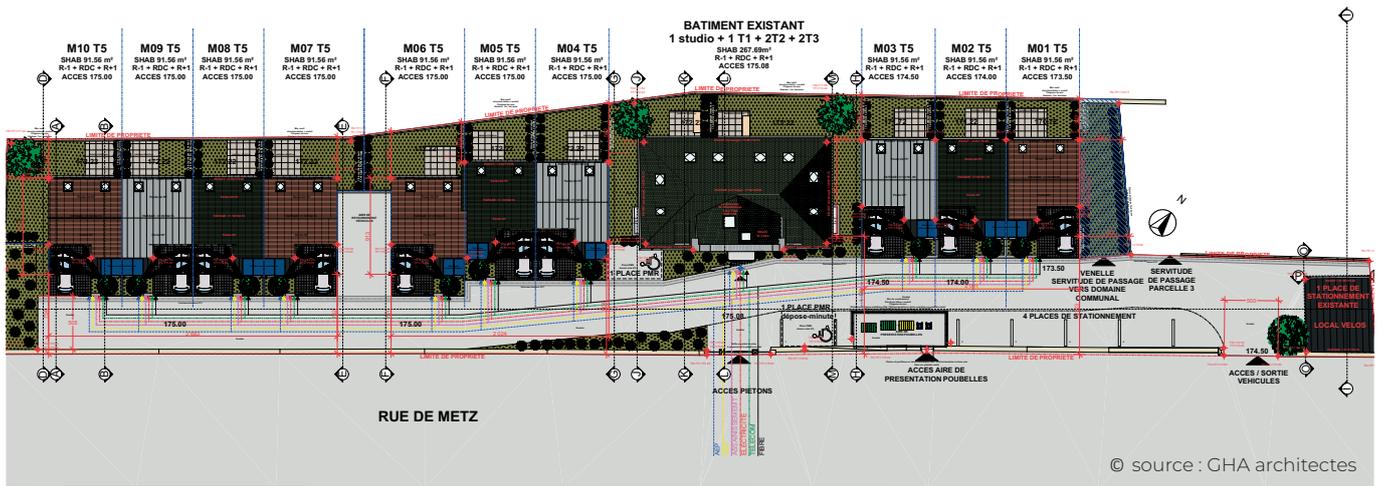
### | Coupe sur les nouvelles maisons et lien avec la rue de Metz L'accès principal se fait depuis le premier étage / niveau central



## CALENDRIER



## | plan-masse du projet



## LES QUALITÉS DU PROJET

L'organisation de l'opération se base sur une **voie privée en contre-allée**, qui dessert l'ensemble des constructions. En face de l'accès principal, une ancienne maison (dite « la Maison Rouge aux cigognes ») est complètement réhabilitée en **un petit collectif de 6 logements** (1 studio + 1T1 + 2T2 + 2T3 pour une surface habitable de 274m<sup>2</sup>). Le volume initial de la maison existante est conservé, mais quelques petits bâtis annexes sont démolis, comme une ancienne écurie, une remise ou une véranda. Le **niveau du sous-sol est rabaissé** afin d'obtenir une hauteur satisfaisante de 2,5m sous plafond pour les logements.

Trois séries de maisons groupées par 3 ou 4, viennent compléter le programme et formeront **un front bâti parallèle à la rue de Metz**. Ces maisons sont des T5 (surface habitable de 91,5m<sup>2</sup>), qui s'adaptent à la pente avec une entrée au niveau du premier étage vers la rue en façade nord. Leur conception intègre la possibilité d'une « unité de vie » au niveau de l'entrée de l'habitation, de plain-pied (chambre PMR, cuisine et salle de bain adaptées). Les terrasses au nord sont un niveau

plus bas que la rue (voir coupe).

Devant chaque maison, un muret accompagne les coffrets gaz-électricité, la boîte aux lettres et le numéro d'adressage. **Les celliers extérieurs en bardage bois** (avec leurs panneaux solaires en couverture), rythment cette séquence de façades. Les maisons sont différenciées par l'alternance de matériaux de toiture (tuiles rouges, tuiles noires ou couverture bac acier façon joint debout).



De la glycine ou du jasmin viennent coloniser les brise-soleils au-dessus des places de stationnement devant chaque maison. Un arbre majeur existant est conservé sur le site et une dizaine d'arbustes seront plantés sur les espaces privatifs. **Le mur d'enceinte est conservé** et même rénové, parfois doublé de haies vives. **Une venelle pourrait être rétrocedée à la ville** pour permettre de cheminer vers la parcelle communale au nord. Une zone de collecte groupée de déchets s'installe vers l'accès (avec un portillon directement sur la rue).

## | modélisation 3D de l'ensemble de l'opération – vue sur la façade Nord et la contre-allée



## PAROLES D'ACTEURS



« Nous sommes fiers d'avoir pu suivre la réalisation de ce projet atypique. Nous souhaitions veiller à la meilleure intégration possible des constructions. L'entrée de ville se remodèle de manière qualitative, avec un programme locatif social bénéfique à la commune. »

**Adjoint au Maire de Jouy-aux-Arches**  
Patrick MATHION



« Il s'agit d'un programme ambitieux sur un site très contraint par la configuration de la parcelle et les dévers importants. L'obligation d'un accès unique pour toute l'opération a aussi fortement orienté la conception. Le défi d'un chantier neuf couplé à une rénovation lourde a pu être relevé. »

**Agence GHA-architectes**  
Anthony AUBRY



« Avec des fonds propres plus élevés que dans une opération classique, nous avons démontré avec cette opération, qu'une réponse pouvait être proposée dans une conjoncture délicate pour la promotion sociale (coûts de construction à la hausse, réglementation énergétique contraignante bien que nécessaire, etc). »

**Chargé d'opération VIVEST**  
Florian HILT

## À RETENIR

- Des coûts de construction plutôt élevé (1 850 €/m<sup>2</sup> SHAB), mais **une opération démonstrative** (le fond vert n'a pas été sollicité pour cette opération) ;
- Une réponse à **un fort besoin de maisons familiales** (environ 15 % dans le parc de logement social de VIVEST) ;
- Une certification NF habitat**, label RT2012-10% visée pour les constructions neuves et une certification NF habitat rénovation, label reno150 pour le bâtiment existant réhabilité ;
- Des adaptations de projets après échanges avec l'Architectes des bâtiments de France (choix des matériaux, coloris des façades en particulier sur le bâtiment existant) ;
- Plusieurs ralentissements du chantier dus aux aléas et 7-8 mois de travaux supplémentaires : découvertes de cavités souterraines et de sources, planchers et charpente à solidifier ;
- Une résidentialisation qui sécurise l'opération, et la disponibilité des places de stationnement privées (seulement 1 place par logement) ;
- Une implantation des maisons en quinconce**, avec différents bardages, pour une qualité de voisinage ;
- Des rapports de voisinage gérés avec des claustras et des haies, délimitant les terrasses ;
- Des pavés drainants pour les accès piétons, les places de stationnement et les terrasses.



Retrouver l'ensemble  
des fiches sur

[bit.ly/demozan57](https://bit.ly/demozan57)



Publication réalisée par