

545 Logements Zac  
Andromède



AMC • # 196 • avril 2010 p60 - 65

## PUIG PUJOL 120 LOGEMENTS BLAGNAC

Nommé « Le Grand patio » par ses maîtres d'ouvrage, l'îlot 6 de la ZAC Andromède de Blagnac décline 120 logements sous différentes typologies du collectif à la maison de ville en passant par l'habitat intermédiaire. S'appuyant sur le modèle clos des bastides traditionnelles, les réflexions des architectes Puig Pujol et des aménageurs ont débouché sur la solution inédite de localiser une partie des logements individuels en centre de site.

Le projet occupe un vaste terrain de 1,2 ha, en situation stratégique dans la perception de ce nouveau quartier. Les volumes les plus élevés (R+2 à R+4) sont implantés à la périphérie d'un îlot triangulaire cerné par trois rues différentes. Si à l'origine, le règlement de la zone élaboré par Treutel et Garcia prévoyait un cœur d'îlot vide, une dominante verte a néanmoins été préservée par les jardins et les terrasses végétalisés. Cette organisation générale sert une hiérarchisation progressive des espaces, avec des transitions douces entre collectif, intermédiaire et individuel.

La plupart des parkings sont en sous-sol, à l'exception de ceux de certaines maisons disposés en fond de parcelle le long d'une unique rue centrale nord-sud formant une boucle accessible depuis l'est de l'îlot. Pour le reste, les jardins s'inscrivent dans un parcellaire en lanières est-ouest. Une promenade piétonne plantée distribue les différentes entités programmatiques. Emaillée d'espaces verts et d'agrément, elle constitue l'élément fédérateur du projet.

Le programme se décompose en trois grandes familles de logements : collectif en accession privée, collectifs sociaux et habitat individuel. Chaque catégorie se subdivisant en plusieurs « sous-espèces », le Grand patio accueille une population diversifiée socialement, dans un cadre propice aux échanges entre résidents.

Les immeubles R+2 à R+4 en accession privée sont alignés à la limite nord de l'îlot, qu'ils protègent ainsi des vents dominants. Dans une

conception d'esprit bioclimatique, les pièces principales sont orientées vers le calme du cœur d'îlot au sud (légèrement sud-est), bénéficiant ainsi d'appréciables apports solaires de chaleur et de lumière. Les balcons et des volets roulants réduisent les risques de surchauffe en été. Selon un schéma « Kahnien », les pièces de service – cuisine, sanitaires, rangements – sont elles disposées coté rue au nord.

Implantés perpendiculairement, des logements intermédiaires en duplex avec jardin sont destinés principalement à des primo accédants.

A l'opposé, dans la pointe sud du terrain, les logements collectifs sociaux sont aménagés dans des volumes culminant à R+4. Pour répondre à une demande imprévue au départ, huit logements ont été commercialisés sous le statut de l'accession sociale. Les 24 autres ont été loués de manière traditionnelle. La volumétrie des bâtiments ménage des orientations agréables et elle crée des espaces extérieurs protégés (loggias). Les accès diffèrent peu de ceux d'un logement individuel, avec au maximum deux entrées sur un palier.

Trois types de maisons cohabitent. Le long de l'avenue Georges Sand à l'ouest, des maisons de ville en triplex forment un front bâti, à la fois continu et fractionné par une suite de créneaux. Ce dispositif présente l'avantage de créer des façades orientées au sud, tout en préservant au mieux l'intimité de chaque espace. Ces maisons sont largement ouvertes sur leurs jardins privatifs à l'est.

En limite est, deux séries de trois maisons jumelées s'élèvent sur deux niveaux. Leur plan en L enveloppe un patio occupant l'angle sud-ouest. L'accès à ses pavillons d'entrée depuis la rue piétonne intérieure à l'îlot s'effectue à travers ce patio, qui joue de la sorte un rôle de filtre entre espaces public et privé.

Au centre de l'ensemble, des maisons en bande s'ouvrent sur une terrasse-jardin à l'ouest. Comme pour les triplex, les garages écartés

des logements sont desservis par l'unique voie automobile pénétrant dans l'îlot. Ces 20 maisons ont été achetées par la Caisse des Dépôts qui les loue notamment à des familles d'ingénieurs venant travailler quelques années dans la région. Le parti constructif vise un optimum entre la rationalisation du chantier et de bonnes performances en termes de confort et de respect de l'environnement. La structure des immeubles collectifs est un système poteaux-dalles en béton coulé sur place. Cette solution permet la mise en place de grandes baies coulissantes en aluminium à rupture de pont thermique (Technal) sur toute la hauteur d'un étage. L'isolation par l'extérieur réduit les ponts thermiques et préserve une bonne inertie.

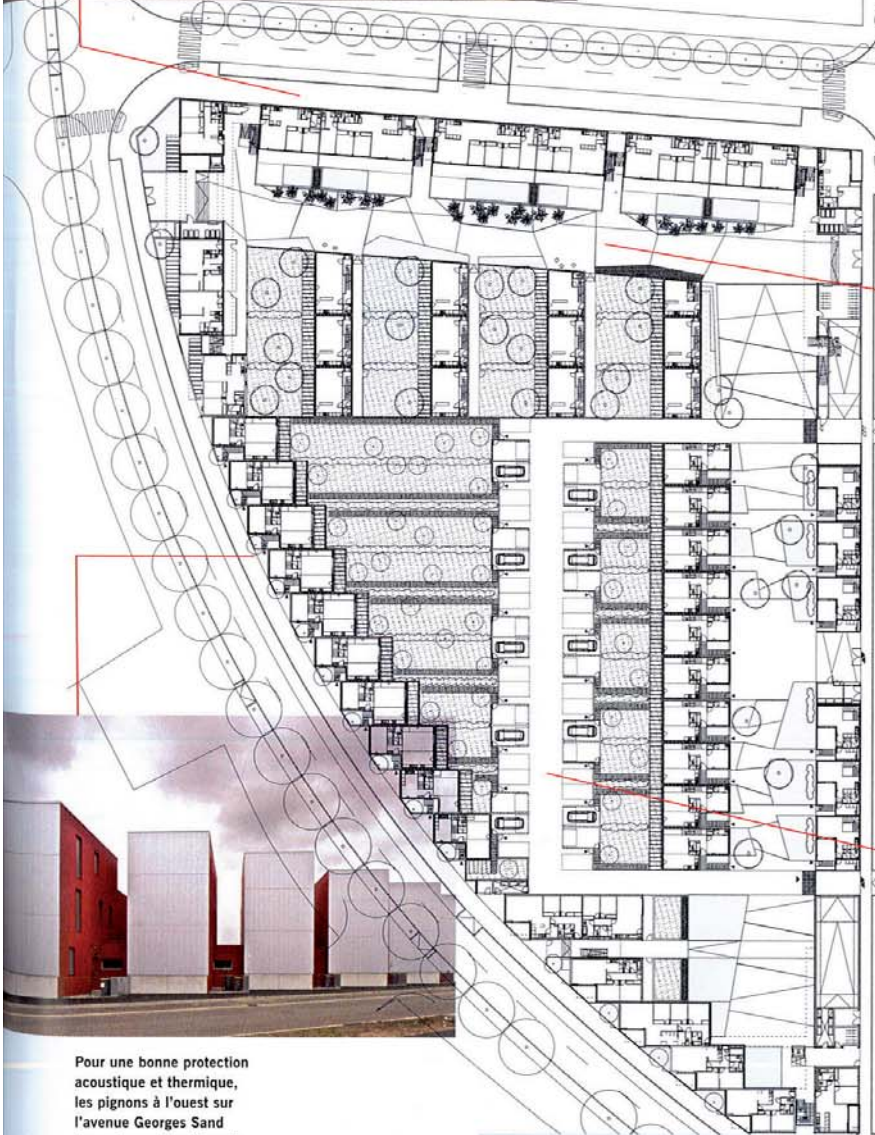
Les maisons individuelles sont à ossature bois préfabriquée et mise en œuvre selon la logique d'une filière sèche, pour un chantier propre et rapide. Une VMC double-flux compense le peu d'inertie avec en été une température de l'air neuf. L'unité de l'ensemble est affirmée par la composition orthogonale des volumes et par des parements communs à toutes les façades : vêtue en Aluzinc gris brillant ou bardage en acier galvanisé laqué rouge. Ce code chromatique s'accorde avec le vert des nombreux végétaux plantés en pleine terre ou en terrasse. Ce projet a été mené à bien dans une période difficile. En effet, les appels d'offres et les négociations avec les entreprises se sont déroulés quand les coûts de construction étaient au plus haut, puis la commercialisation a été lancée en 2009 en pleine crise économique. Le succès de l'opération confirme la pertinence des choix urbains et architecturaux retenus. Avec un bistrot et une école, le grand patio constituerait une base conviviale pour le développement d'un écoquartier, d'autant que le tramway arrivera bientôt dans la zone.

Jean-Pierre Ménard





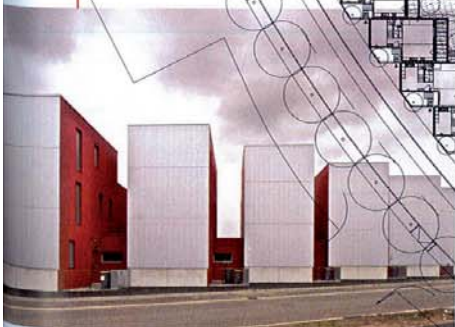
Les immeubles de logements en accession privée sont alignés à la limite nord du site.



Une voie piétonne plantée vue ici entre collectif privé et intermédiaire en duplex dessert la totalité des entités programmatiques.



Jardins privés et terrasses végétalisées « verdissent » le cœur de l'îlot.



Pour une bonne protection acoustique et thermique, les pignons à l'ouest sur l'avenue Georges Sand des maisons de ville sont opaques.

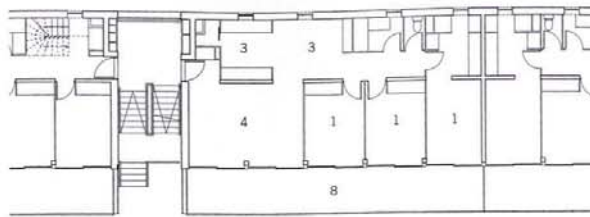


A la pointe sud de l'ensemble on découvre un dégradé de volumes, avec de gauche à droite, l'immeuble de logements sociaux R+4 et les maisons de villes en triplex.

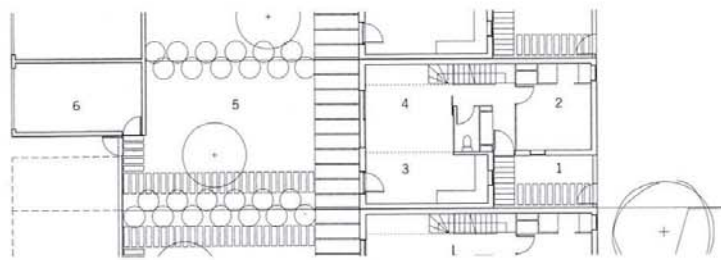




**PUIG PUJOL**



Plan d'un étage courant d'un immeuble de logements en accession privée.

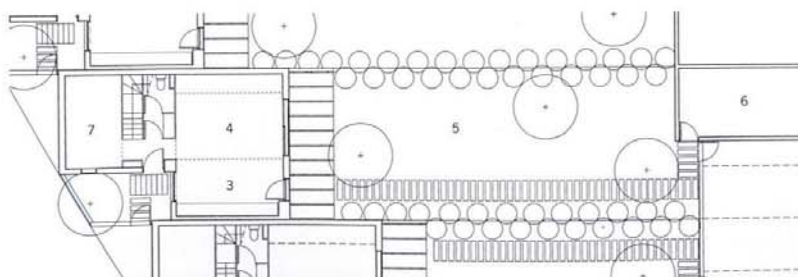
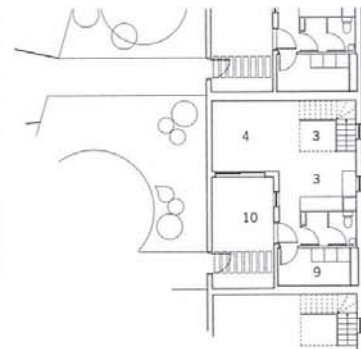


Rez-de-chaussée d'un logement intermédiaire (duplex).

- 1 Cour.
- 2 Chambre.
- 3 Cuisine/repas.
- 4 Séjour.
- 5 Terrasse.
- 6 Garage.
- 7 Espace neutre.
- 8 Loggia.
- 9 Cellier/buanderie.
- 10 Patio.

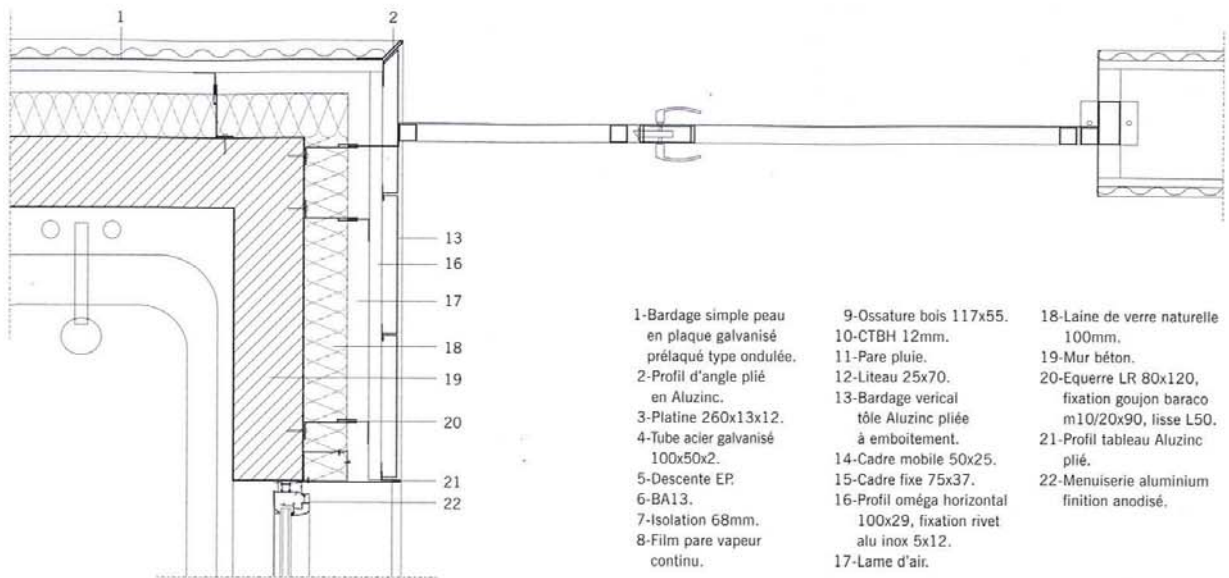


Logements collectifs sociaux. Plan d'étage courant.



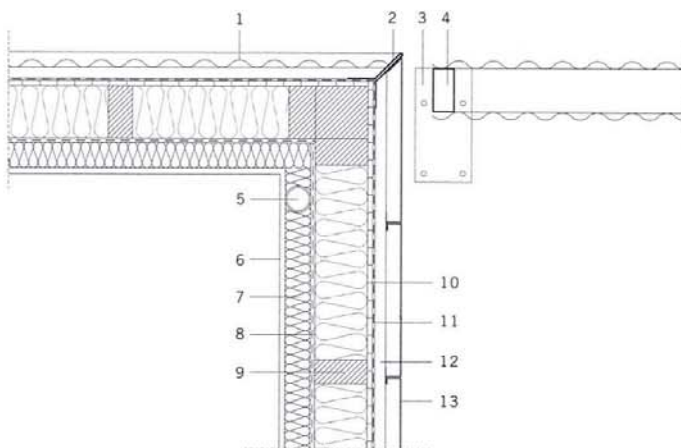
Rez-de-chaussée des maisons de ville (triplex).



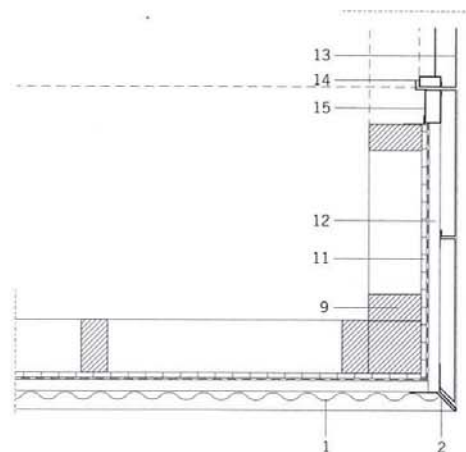


Détail d'angle structure béton.

- |                                                                  |                                                                  |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1-Bardage simple peau en plaque galvanisé prélaqué type ondulée. | 9-Ossature bois 117x55.                                          | 18-Laine de verre naturelle 100mm.                                 |
| 2-Profil d'angle plié en Aluzinc.                                | 10-CTBH 12mm.                                                    | 19-Mur béton.                                                      |
| 3-Platine 260x13x12.                                             | 11-Pare pluie.                                                   | 20-Equerre LR 80x120, fixation goujon baraco m10/20x90, lisse L50. |
| 4-Tube acier galvanisé 100x50x2.                                 | 12-Liteau 25x70.                                                 | 21-Profil tableau Aluzinc plié.                                    |
| 5-Descente EP.                                                   | 13-Bardage vertical tôle Aluzinc pliée à emboîtement.            | 22-Menuiserie aluminium finition anodisé.                          |
| 6-BA13.                                                          | 14-Cadre mobile 50x25.                                           |                                                                    |
| 7-Isolation 68mm.                                                | 15-Cadre fixe 75x37.                                             |                                                                    |
| 8-Film pare vapeur continu.                                      | 16-Profil oméga horizontal 100x29, fixation rivet alu inox 5x12. |                                                                    |
|                                                                  | 17-Lame d'air.                                                   |                                                                    |



Détail d'angle ossature bois.



Détail d'angle garage ossature bois.



Photos Philippe Rinault

LIEU: ZAC Andromède à Blagnac (31)  
 AMENAGEUR: SEM Constellation.  
 MAITRISE D'OUVRAGE: Icade Promotion Logements, Nouveau Logis Méridional (Setomip), Caisse des Dépôts.  
 MAITRISE D'ŒUVRE: Puig Pujol architectures; Dominique Alet, architecte associé; Agathe Turmel, paysagiste; Terrell-Maurelle, BET structure béton et bois; Hofisud, BET thermique.

SURFACE: 8115 m<sup>2</sup> habitable.  
 LIVRAISON: lancée en 2009.  
 COÛT: 12,5 M € (HT inclus les VRD)  
 ENTREPRISES: TMSO et Socotrap, Gros œuvre; Satob et Sud ouest Service Habitat, ossature bois et vêtements; Somepose, menuiseries extérieures; Jara, serrurerie.