



## **Bien vieillir dans un quartier pavillonnaire**

**Nadège Martin**

*Master Transformation, PFE 2020*

# Bien vieillir dans un quartier pavillonnaire

A) Le pavillonnaire, une question controversée trop souvent délaissée des architectes

S'intéresser au pavillonnaire c'est s'intéresser à l'urbanisme du quotidien, au banal. Toutefois il est peu traité par les architectes qui ont laissés leur place aux entreprises de construction de maisons individuelles sur catalogue, peu exigeantes en matière d'architecture et d'urbanisme. De nombreuses raisons expliquent le fait que les architectes soient absents du marché comme le fait qu'une construction de moins de 150 mètres carrés ne nécessite pas de faire appel aux services d'un architecte, que ce dernier est souvent perçu comme trop cher dans l'imaginaire collectif ou que les constructeurs de maisons ont sur-investit le marché à coup de publicités qui proposent des prix très bas. Le pavillon est un modèle, un produit qui séduit beaucoup, notamment les ménages désireux d'accéder à la propriété et d'avoir un « chez soi » avec jardin, près de la campagne et de ses paysages. Les clients ont l'illusion d'avoir une maison très personnalisés car ils ont le choix des coloris des matériaux utilisés, cependant la personnalisation et l'individualisation du logement se fait également par la prise en compte de l'évolutivité de la famille, de la prise en compte du contexte et des acteurs locaux par exemple, autant d'éléments que ne prennent pas en compte les constructions génériques.

Pour partir à la reconquête du pavillonnaire, les savoirs-faires de l'architecte sont indispensables car il est au service du bien commun. Il possède un savoir multidisciplinaire, une sensibilité et une vision globale qui traverse toutes les échelles et qui ne se réduit pas uniquement à l'échelle de la maison. Il sait que lorsqu'on habite son logement, on habite également sa rue, son quartier et sa ville. La ville que produit le pavillonnaire générique est triste et ennuyeuse, c'est un produit capitaliste qui devra d'adapter aux changements des modes de vies, des manières d'habiter et de construire que nécessite la transition écologique.

B) La Pinçonnière, un quartier pavillonnaire qui voit déjà les conséquences du vieillissement de ses habitants

Le quartier de la Pinçonnière est l'un des quartiers les plus vieillissants de Blois, ce qui veut dire que la majorité de ses habitants a 65 ans et plus. Ce qui pose problème aujourd'hui c'est de vieillir dans un quartier qui est dépendant à la voiture individuelle. En effet, lorsque qu'un habitant vieillit et qu'il ne peut plus utiliser la voiture car sa condition physique ne lui permet plus, il n'a pas beaucoup d'alternatives entre aller vivre chez un proche, faire appel à une aide à domicile ou aller dans un EHPAD ou une maison de retraite, qui sont des solutions très coûteuses. Les activités quotidiennes de base, comme aller faire ses courses deviennent impossibles. De plus, vieillir dans un quartier individualiste accroît l'isolement des personnes âgées et n'améliore pas l'accès aux services de la ville, qui sont souvent des éléments cités dans les revues qui traitent des problématiques de la vieillesse qui montrent qu'en 2012, 46% des personnes âgées vivaient seules, ce qui induit que leur logement devient souvent trop grand pour elles lorsque le foyer évolue et que les enfants quittent la maison, ou à cause du décès de leur conjoint.

C) Le manque de communs, l'un des enjeux au coeur des problématiques liées au pavillonnaire et au vieillissement de la population

L'analyse de groupe nous a amené à penser que la transition écologique se ferait plus simplement si les habitants avaient directement accès à des services de proximité (pour se nourrir, travailler, se divertir...) et si la mutualisation des espaces et des usages était possible. Cela permettrait d'optimiser au mieux les surfaces bâties et imperméabilisées tout en réduisant les dépendances aux énergies fossiles.

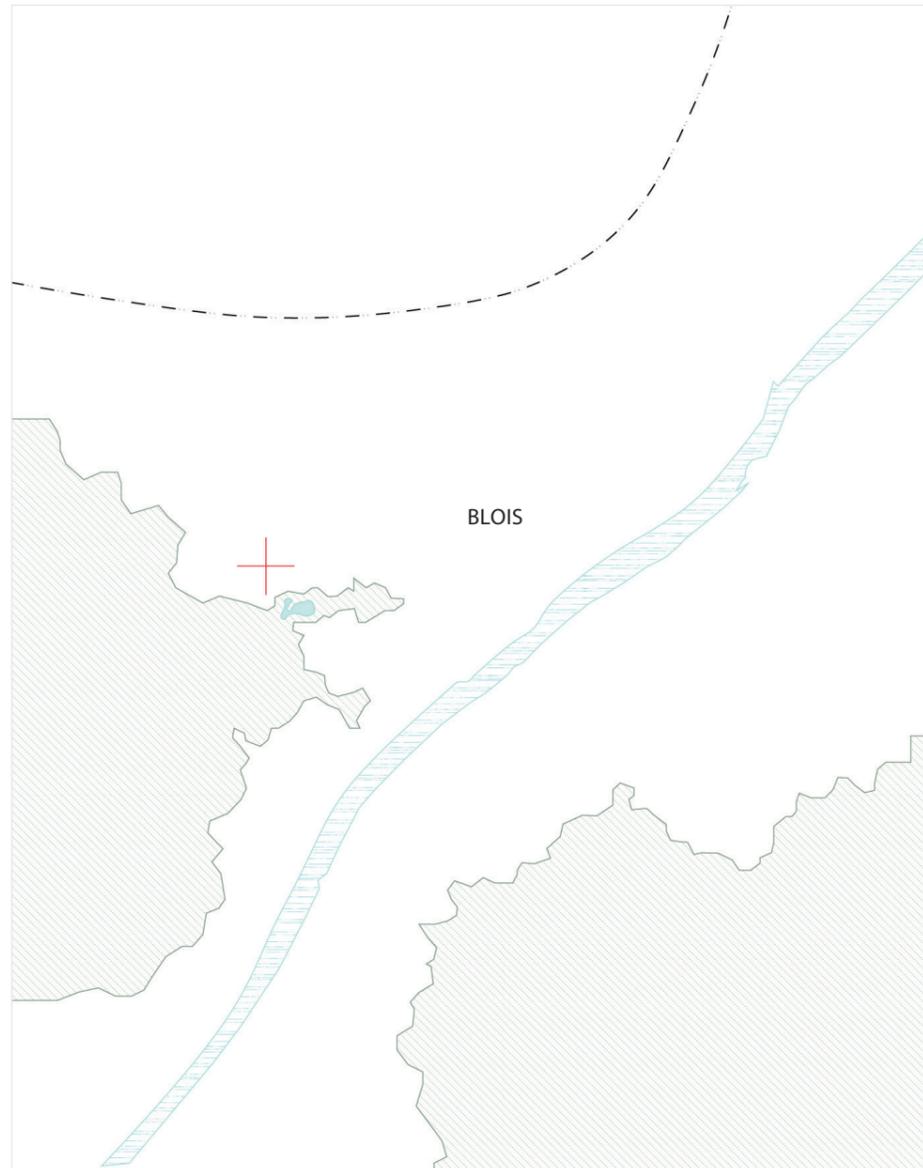
Le projet profite des besoins d'une situation urbaine pour répondre aux besoins spécifiques de ses habitants. L'ajout de communs pourrait être une solution aux problématiques du vieillissement et du pavillonnaire générique en passant de l'urbanisation générique au projet particulier.

I.

# ETAT DES LIEUX

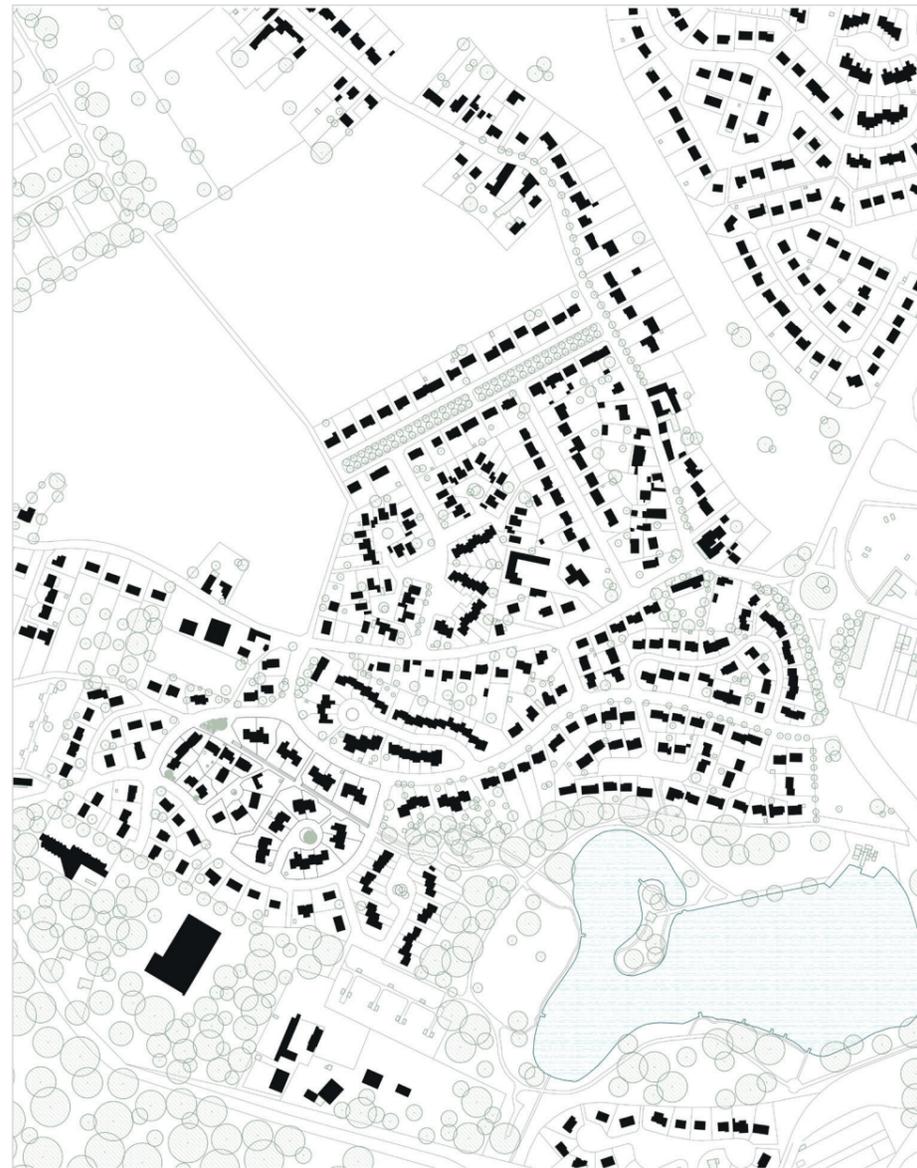
# Situations

## cartographies



### Échelle territoriale/ géographique

Blois est une « ville à la campagne » qui profite des espaces naturels qui la bordent que sont deux forêts domaniales et la Loire qui la traverse. La forêt se prolonge dans la ville jusqu'au parc de l'Arrou en passant par le lac de la Pinçonnaire. Ce lien avec la forêt est très présent dans le quartier de la Pinçonnaire, il pourrait être amplifié dans le projet paysager.



### Échelle urbaine

Le quartier de la Pinçonnaire est l'un des quartiers pavillonnaire qui compose le péri-urbain de la ville et a été construit dans les années 80. Il est composé à 98 % de pavillons. Les seuls services proches sont l'EHPAD de la forêt, le bar associatif du lac, les différents jardins ouvriers et le cimetière. Il n'y a pas de place ou de lieux communs autre que la route et les venelles piétonnes qui sont peu utilisées.



### Échelle parcelle

Un bras de pluie traverse le quartier pour rejoindre le lac artificiel de la Pinçonnaire. Il est bordé par une venelle piétonne en coeur d'îlot qui est prolongée par un réseaux de venelles. Les aires de retournement forment des places en coeur d'îlot et offre de nombreux potentiels en vue d'une futur mutualisation. Le terrain d'un ancien corps de ferme est le dernier terrain non construit du quartier et offre un grand potentiel.

# L'existant

état des lieux photographique



## Un lotissement traversé par l'eau

Cet îlot offre de belles perspectives et ambiances de vie grâce à ce bras de pluie bordé d'une venelle piétonne centrale dans le réseau de ruelles longées de haies. Ces venelles sont peu utilisées et manquent d'usages.



## Bordé par les haies

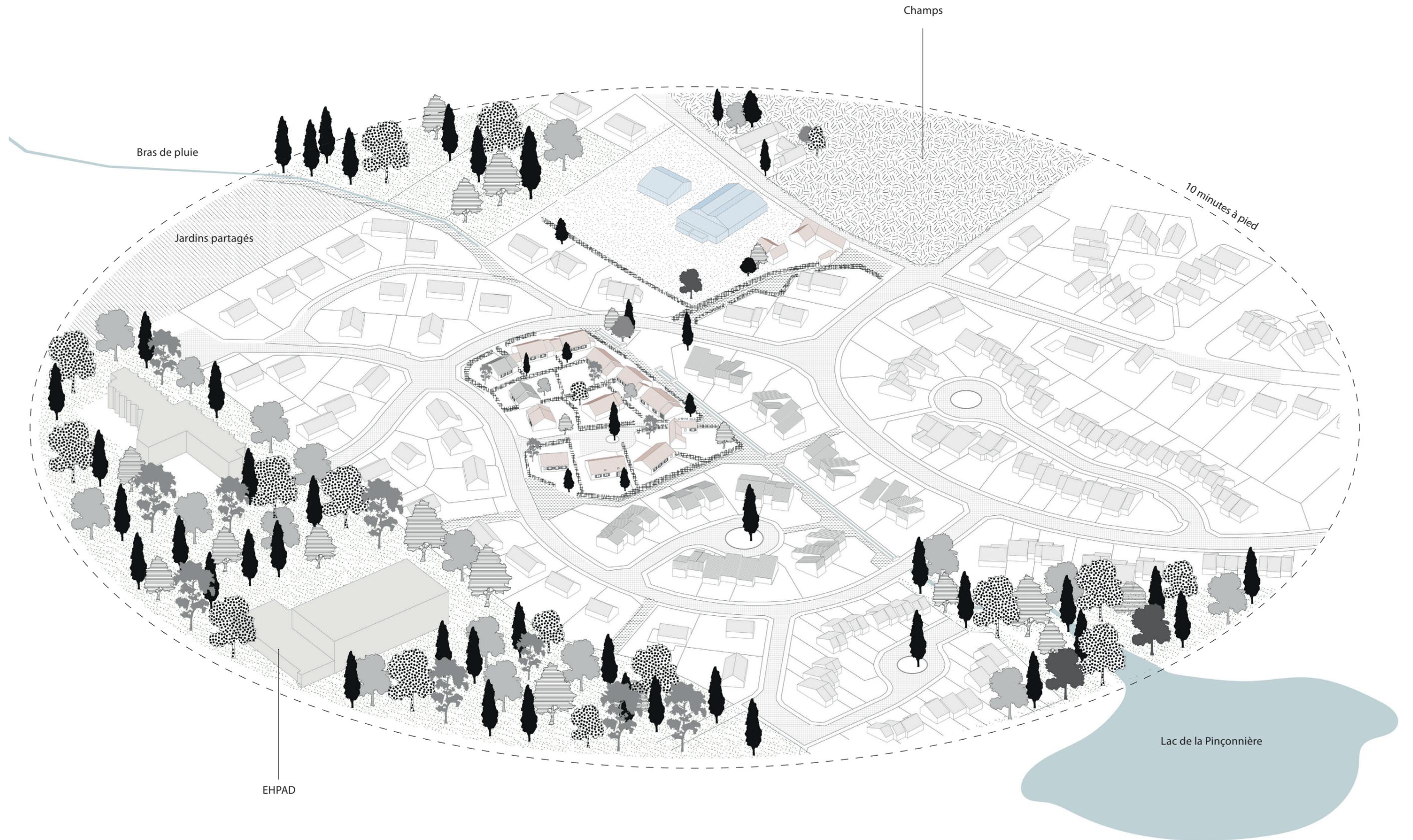
Les haies permettent de marquer les limites de propriétés des maisons et cloisonnent les venelles. Ce qui donne à l'îlot un aspect de labyrinthe et renforce l'esprit d'individualité.



## Un ancien hangar agricole

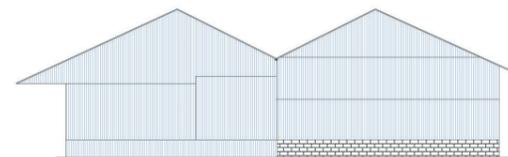
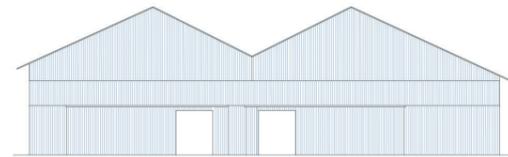
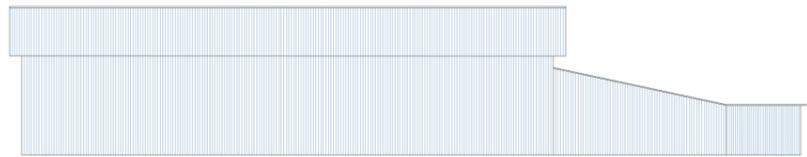
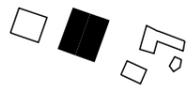
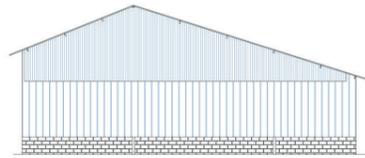
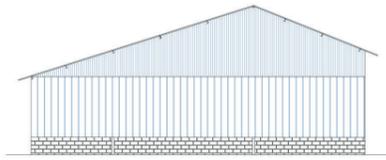
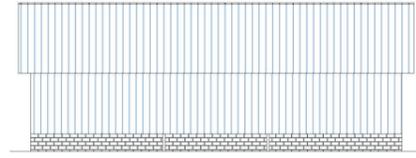
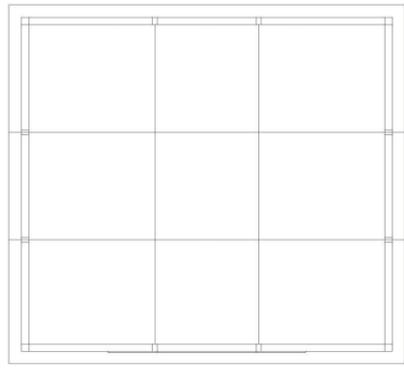
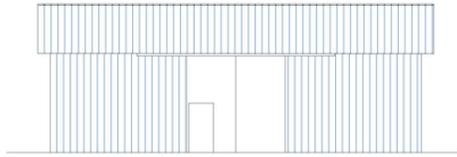
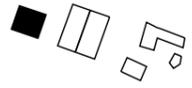
Sa situation géographique offre une belle vue surplombant le paysage. C'est la dernière parcelle libre du quartier et épargnée de pavillons de constructeurs.

# Axonométrie existant

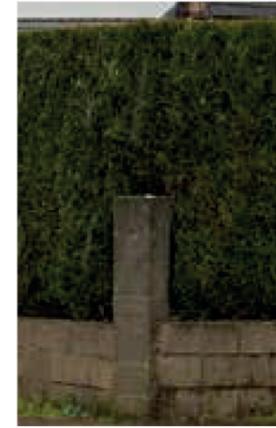


# Relevé analytique

les hangars de l'ancien corps de ferme



# Fragments du quartier



# L'existant

## état des lieux photographique



### Aire de retournement 1

Construites dans les années 80, les maisons accolées offrent de nombreuses qualités individuelles et collectives, avec une large aire de retournement dédiée aux voitures. L'unité des constructions et le soin apporté à la végétation sont de qualité.

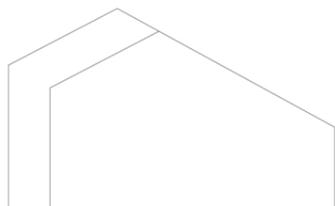
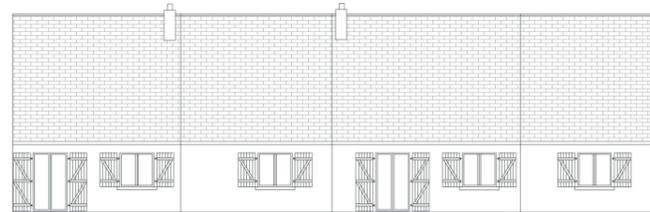
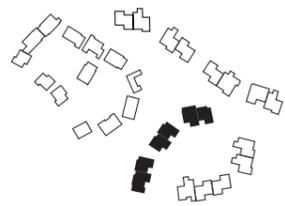
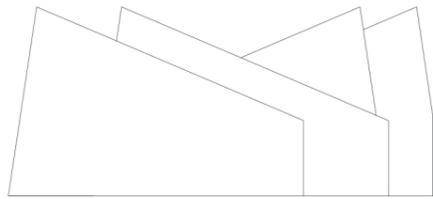
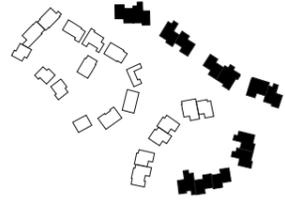


### Aire de retournement 2

Construites dans les années 90, les maisons individuelles sont construites selon le même modèle mais n'offrent pas ces qualités urbaines, elles ne sont pas orientées en vue de former une unité. Elles forment une agglomération d'individualités. L'aire de retournement qui dessert les pavillons est relativement étroite comparée à la précédente. Le projet s'intéressera particulièrement à l'amélioration de cette partie du lotissement.

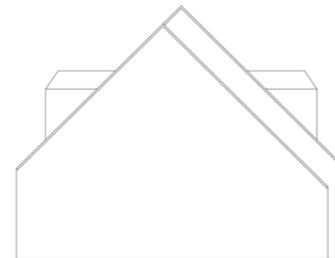
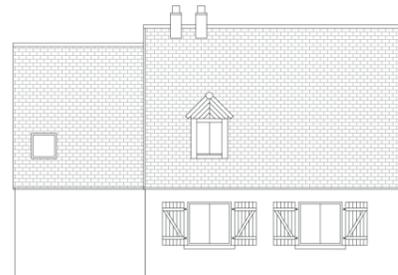
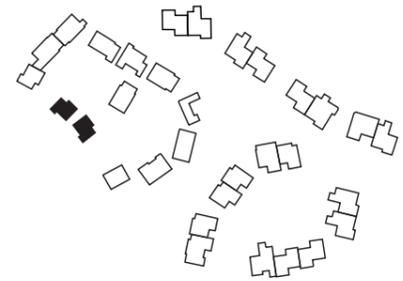
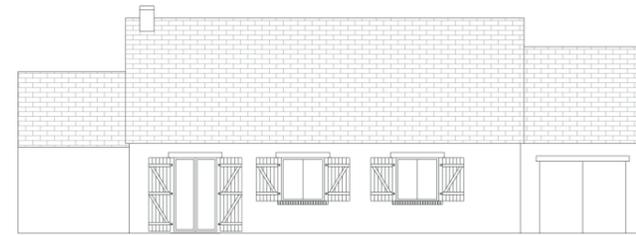
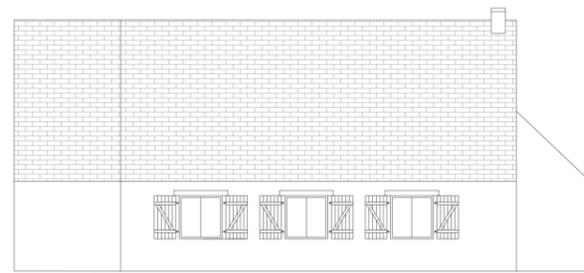
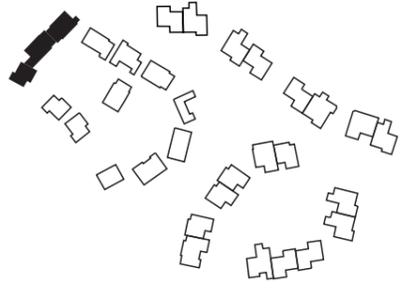
# Relevé analytique

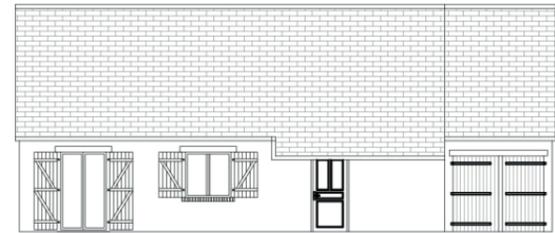
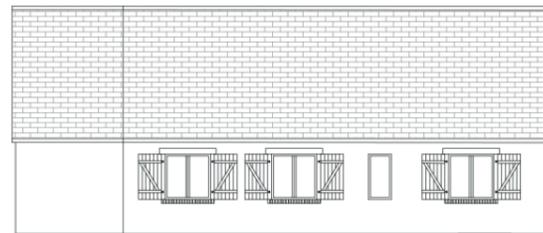
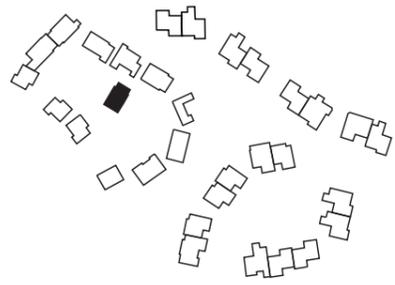
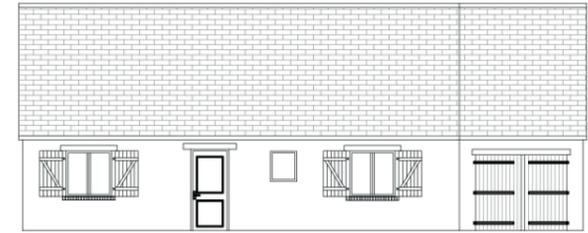
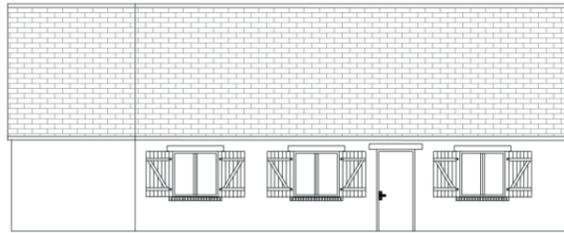
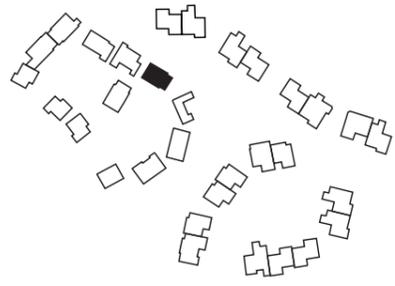
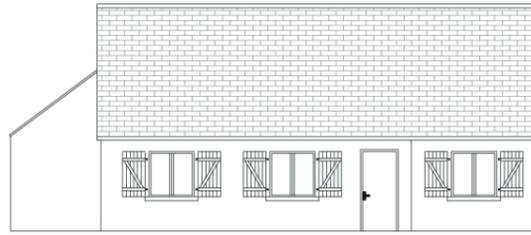
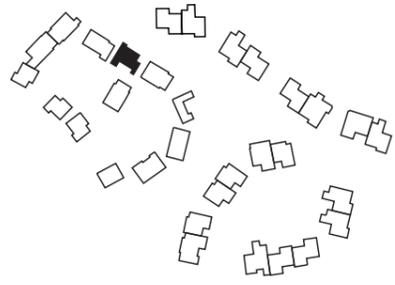
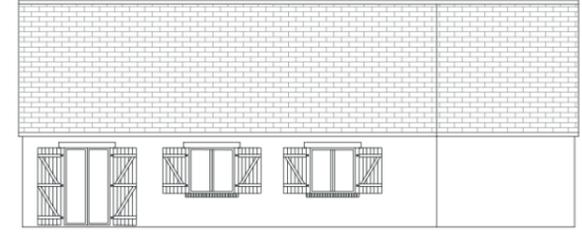
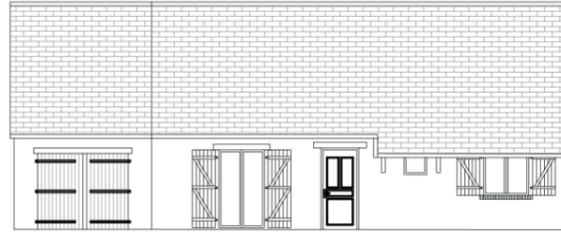
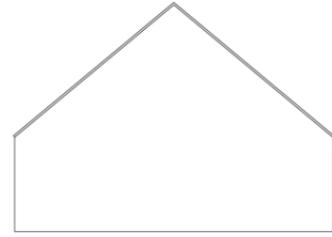
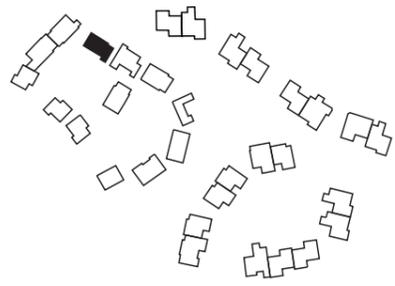
maisons de l'aire de retournement 1

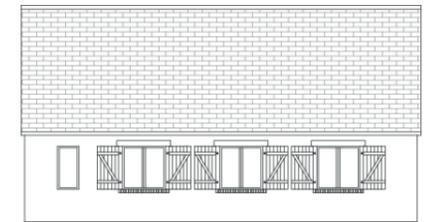
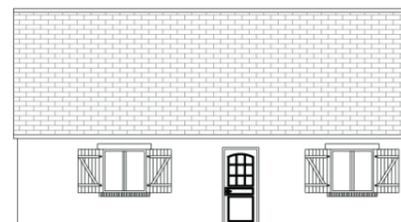
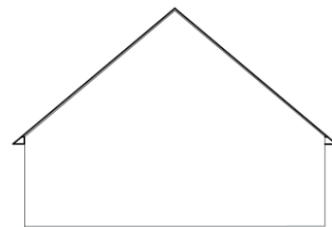
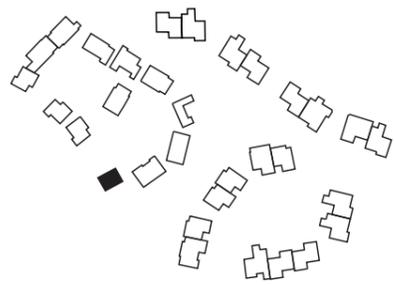
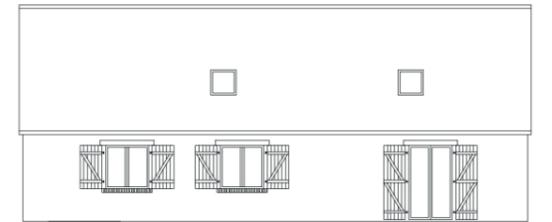
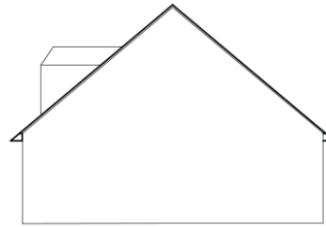
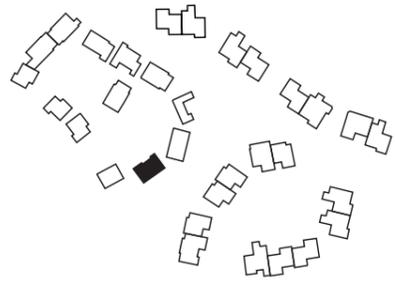
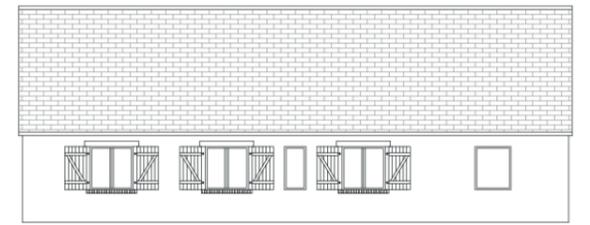
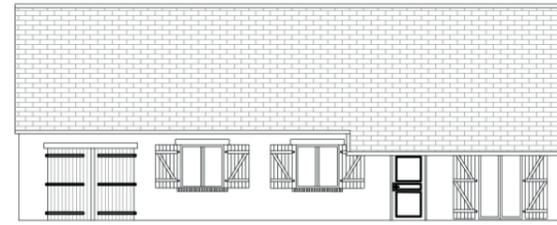
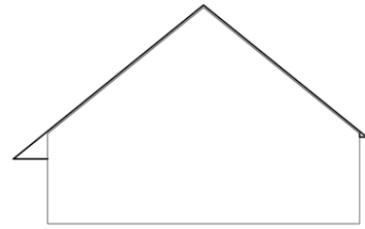
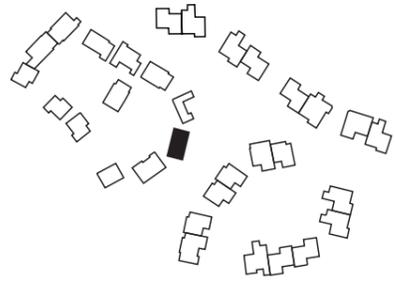
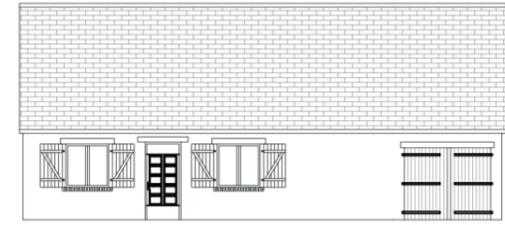
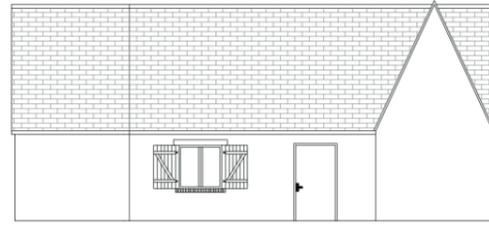
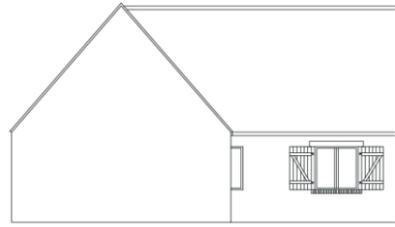
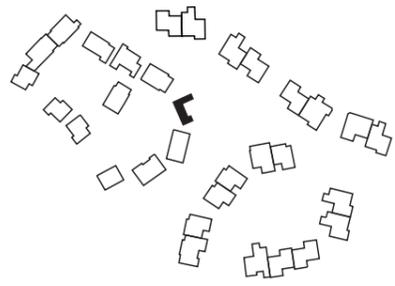


# Relevé analytique

maisons de l'aire de retournement 2







# Historique



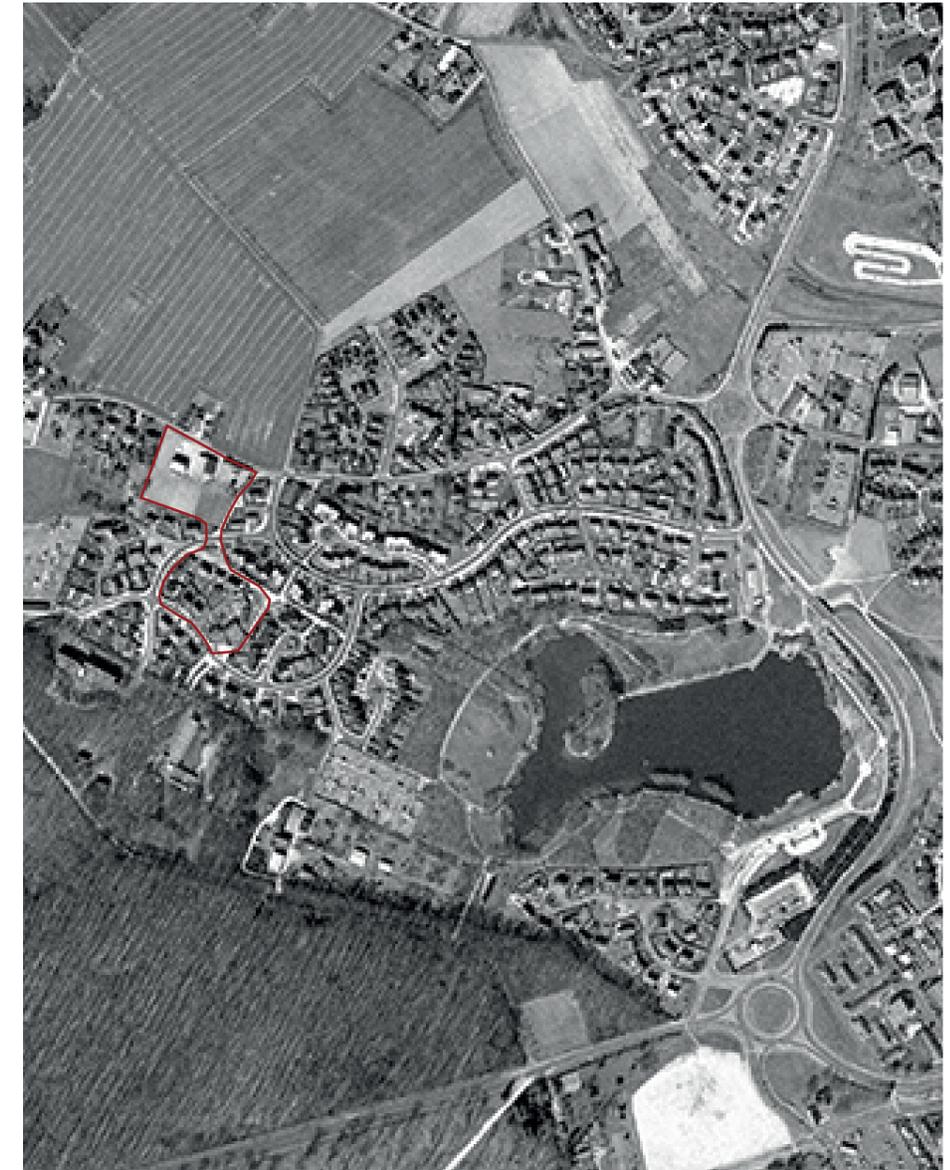
**1964**

Les terres agricoles s'agrandissent à mesure que les techniques agricoles évoluent grâce au développement des machines et autres tracteurs. L'agriculture s'industrialise et les monocultures commencent leur expansion. Le nombre de maisons n'a quasiment pas augmenté depuis la photo aérienne de 1949.



**1986**

Le lac est creusé et le dessin paysager commence à se former et suit l'extension de la forêt. Les rues principales du lotissement ont été tracées et les maisons se construisent à la chaîne à partir des années 1980. Le cimetière s'installe au nord-ouest du quartier et la maison de retraite s'installe dans la forêt.



**1996**

La quasi totalité des pavillons sont construits et les terres agricoles n'ont jamais été si grandes.

# Historique

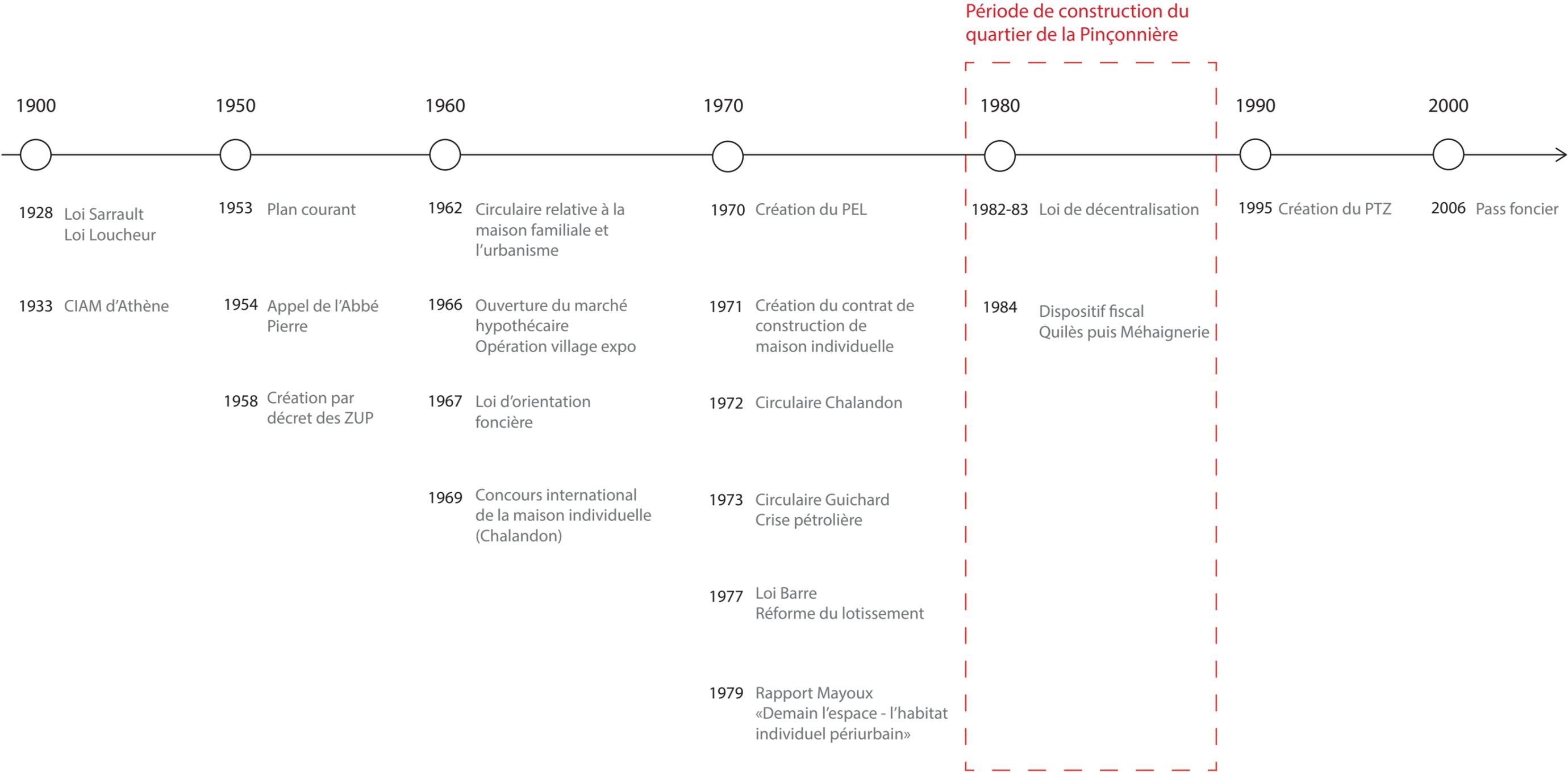


**1980**

Le quartier de la Pinçonnière voit le jour dans les années 1980 et ressemble à tous les quartiers pavillonnaires construits à cette époque. Sont majoritairement construites des maisons en bandes, accolées et réunis autour d'une aire de retournement permettant l'accès à la maison et le stationnement des voitures dans les garages.



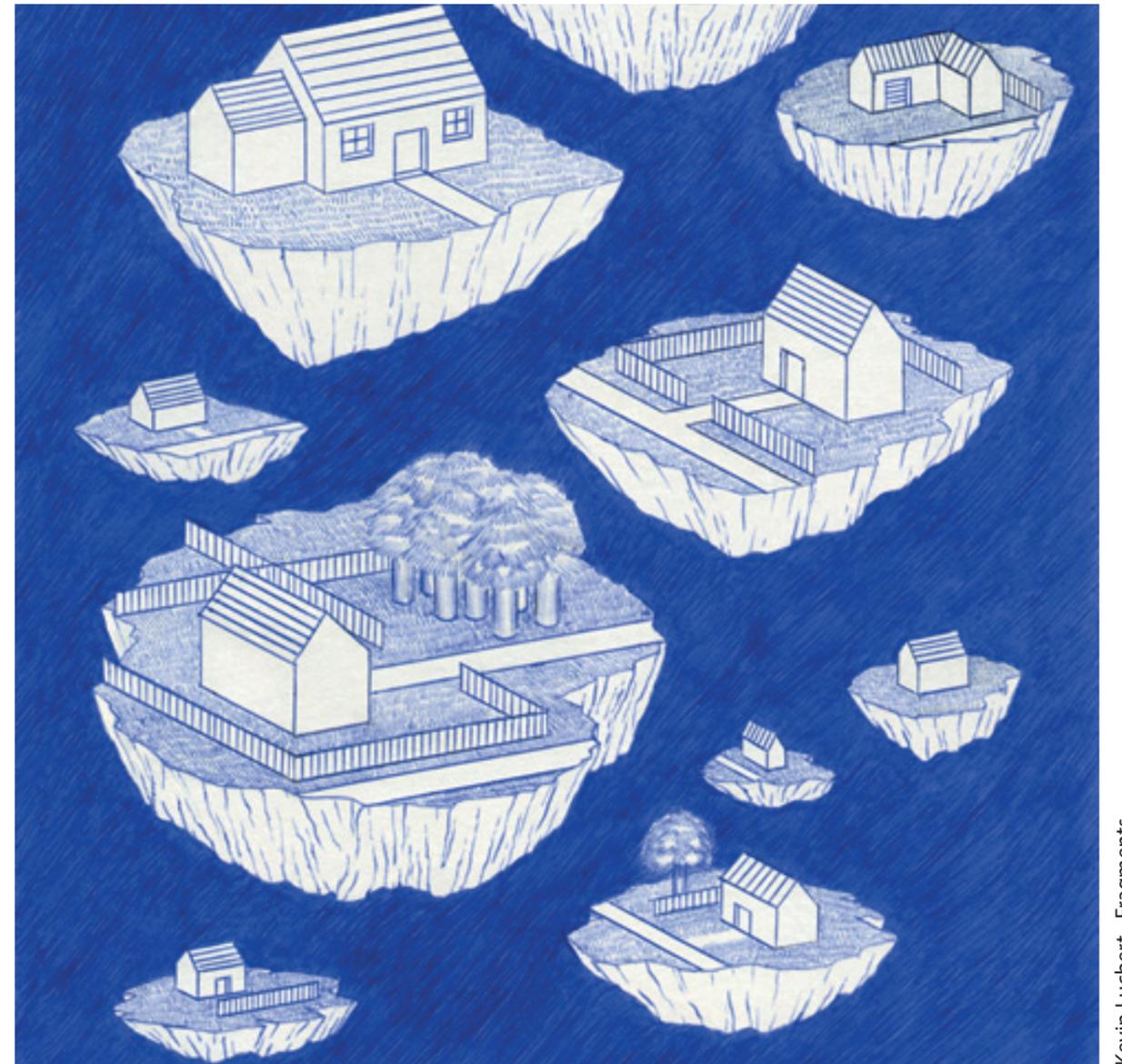
# Naissance d'un lotissement à l'âge d'or du pavillonnaire



II.

# INTENTIONS

# Problématique

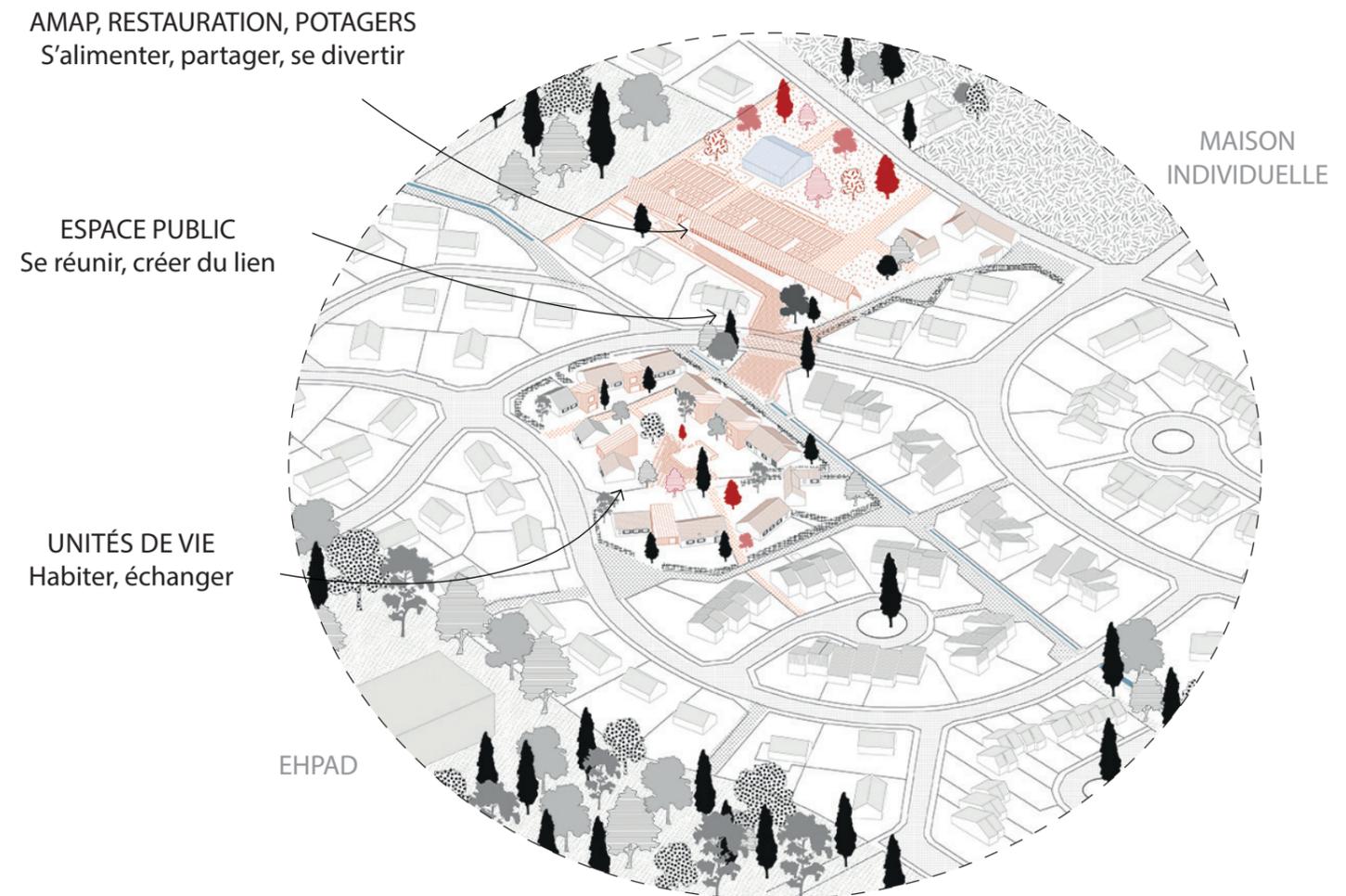


Kevin Lucbert - Fragments

Comment créer plus de liens dans un quartier pavillonnaire afin d'accompagner le vieillissement des habitants et des maisons qui le compose ?

# PROGRAMME

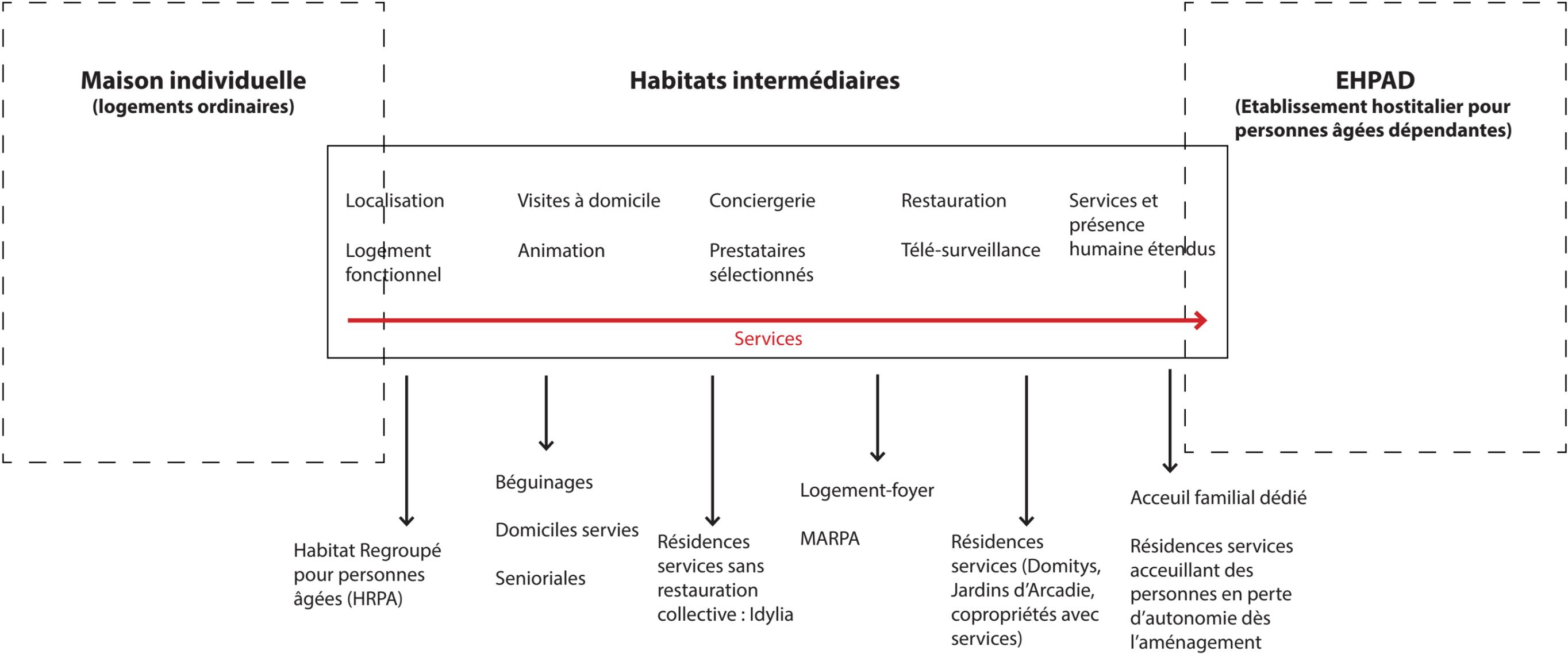
## Une alternative entre l'EHPAD et la maison individuelle



Afin d'accompagner le vieillissement du quartier (des maisons et des individus qui le composent), il est nécessaire d'apporter quelques améliorations :

- ajouter des services permettant aux personnes âgées de rester le plus longtemps possibles chez elles
- permettre plus d'interactions et d'échanges pour lutter contre l'isolement
- imaginer des scénarios de vies adaptés et évolutifs

# Qu'est-ce qu'un habitat intermédiaire pour personnes âgées ?



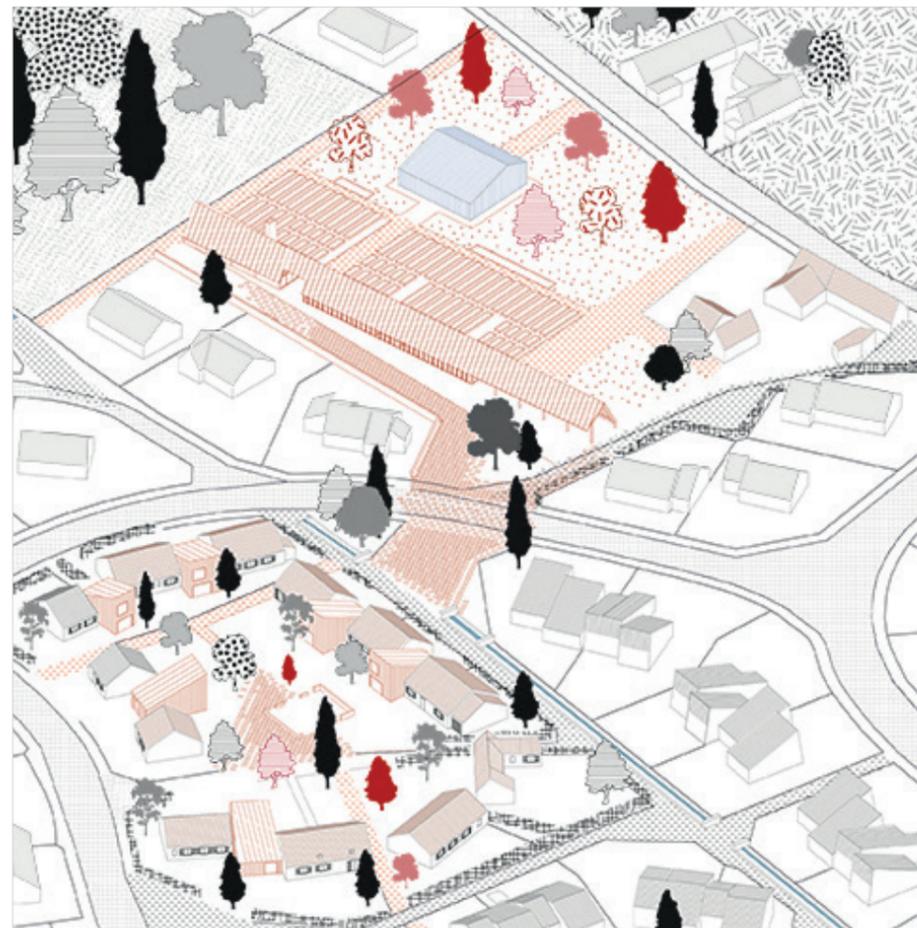
# Attitudes de transformation 1



**Figure territoriale**

Le bras de pluie traverse le quartier de manière centrale avec une venelle piétonne et constitue l'axe principal menant des jardins ouvriers à l'ouest, jusqu'au lac au sud-est. La situation du quartier de la Pinçonnaire entre la forêt et les champs lui procure un cadre paysager très intéressant entre la ville et la campagne. Comme il est principalement composé de maisons individuelles, le tissu est assez lâche.

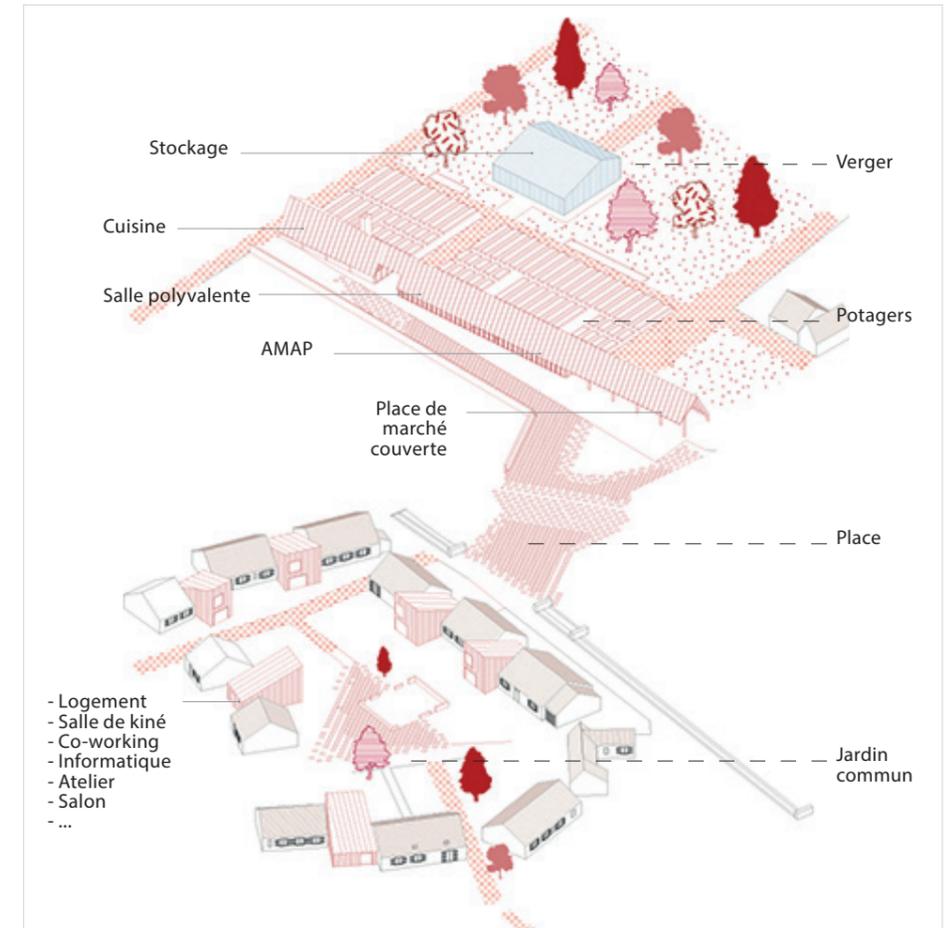
Le projet consiste à créer plus de lien et de structure dans le tissu grâce à la grande halle de 85 mètres de long et la création d'unités de vies dans l'interstice des maisons.



**Figure architecturale et valeurs de l'existant**

Les pavillons accolés en parpaing des années 80 possèdent des qualités architecturales et urbaines qu'il serait intéressant de retrouver dans les autres pavillons individuels dont le modèle a été répété partout ailleurs ensuite.

Le projet consiste à conserver un maximum les maisons existantes car elles sont là et que la posture est de «faire avec». Pour se faire on vient uniquement déconstruire les garages et s'insérer entre les maisons pour créer du lien.



**Figure programmatique spécialisée et principe de distribution**

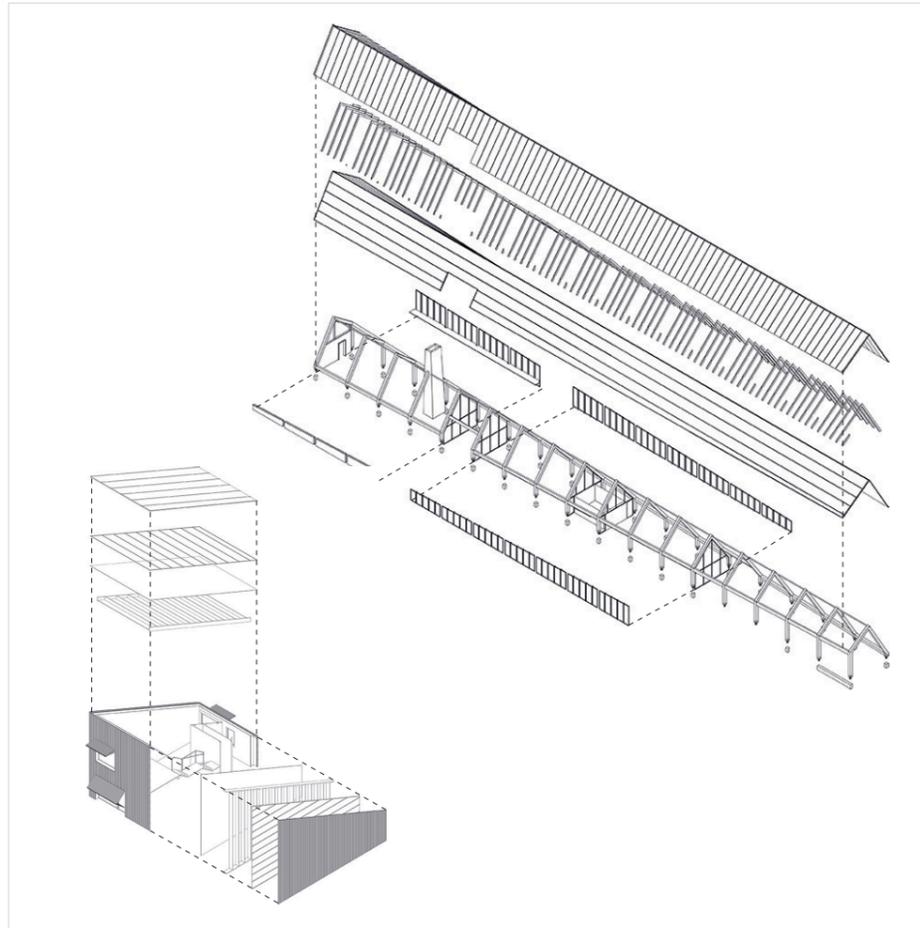
Au nord :

- une cuisine (92 m<sup>2</sup>)
- une salle polyvalente (105 m<sup>2</sup>)
- une Association pour le maintien de l'agriculture paysanne (91,8 m<sup>2</sup>)
- une place couverte

Au sud :

- des unités d'habitation flexibles : logement, lieu collectif, salle de soin, salle de sport et... (entre 31 et 77 m<sup>2</sup>)

# Attitudes de transformation 2



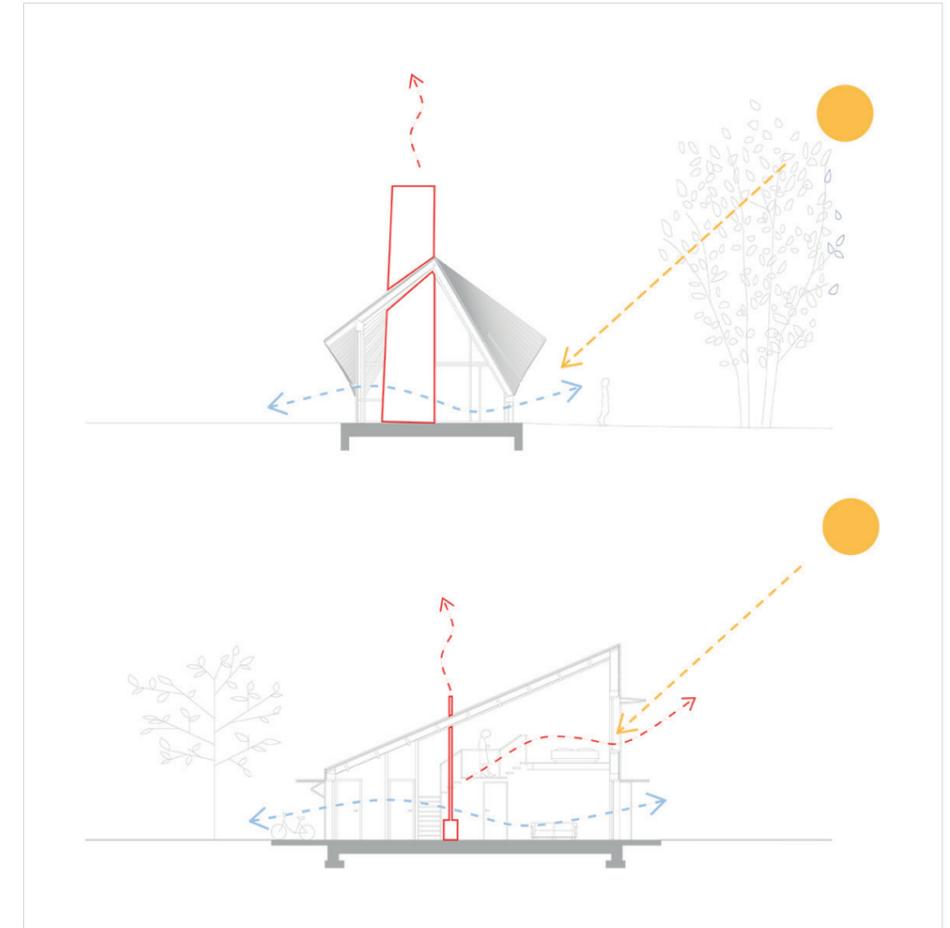
## Principes structurels

Les toitures sont orientées pour donner un maximum d'ouvertures sur l'espace commun attenant. De cette manière les unités d'habitations sont orientées sur le jardin commun central, et la halle offre des ouvertures sur la place publique à une extrémité et sur les jardins potagers de l'autre. L'ensemble utilise un principe de construction à ossature bois, réinterprété pour la halle par un système de portiques asymétriques, qui crée une toiture à double courbure avec des surfaces réglées suivant une trame continue. Les unités d'habitations allient les procédés traditionnels à un bardage à claire voie vertical brûlé afin d'éviter d'utiliser des vernis ou saturateurs pour protéger le bois. De plus on anticipe le vieillissement de ce matériaux qui change de couleur au fil du temps. La teinte noir du bois brûlé est une nuance déjà présente dans le paysage avec les tuiles en ardoise des maisons accolées.



## Identification des ressources

Le projet vient démolir une partie des garages et des haies séparatives, ainsi que le hangar en très mauvais état qui est aujourd'hui inutilisable. Afin de limiter les déchets de la démolition, les haies seront réutilisées dans les bacs potagers afin de participer à la permaculture des plantations. Les parpaings, les tuiles et le béton des garages seront triés afin que les garder les plus gros agrégats pour la création du mur de soutènement ainsi que la cheminée du four de la cuisine, les plus petits éléments seront concassés afin de servir au mélange du béton des dalles des places.



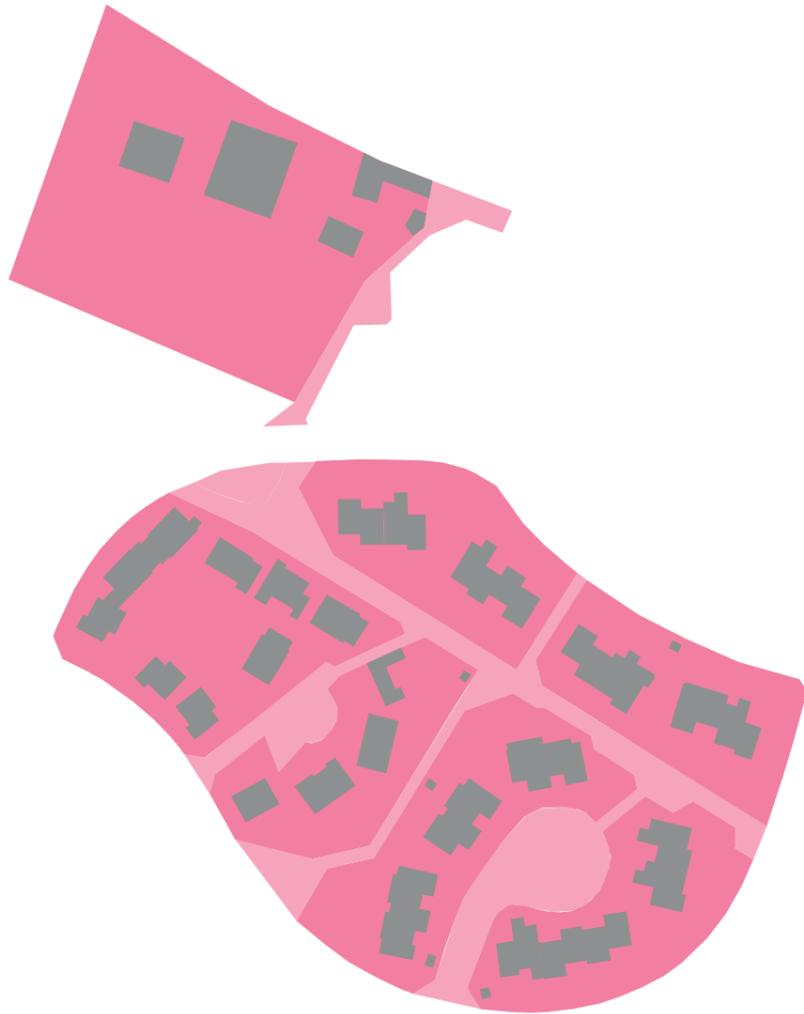
## Stratégie bioclimatique

Afin de garantir une température optimale, l'alignement des ouvertures est conçue afin de favoriser une ventilation naturelle tout en se protégeant des rayons directs par des jeux de brise soleil. Des volet pliants vers le haut créant une casquette aux ouvertures des habitats, tandis que le débord de toiture sur la halle vient protéger les parties les plus exposées aux rayons du soleil. Cette réflexion sur les variations de toitures et de hauteurs de façades permet, de protéger les surfaces vitrées au sud et de s'exposer un maximum à une lumière naturelle au nord. Cette géométrie permet de se protéger des vents dominants du nord-est sous la partie couverte de la place.

# Plan de sol schématique

différents degrés de partage

EXISTANT



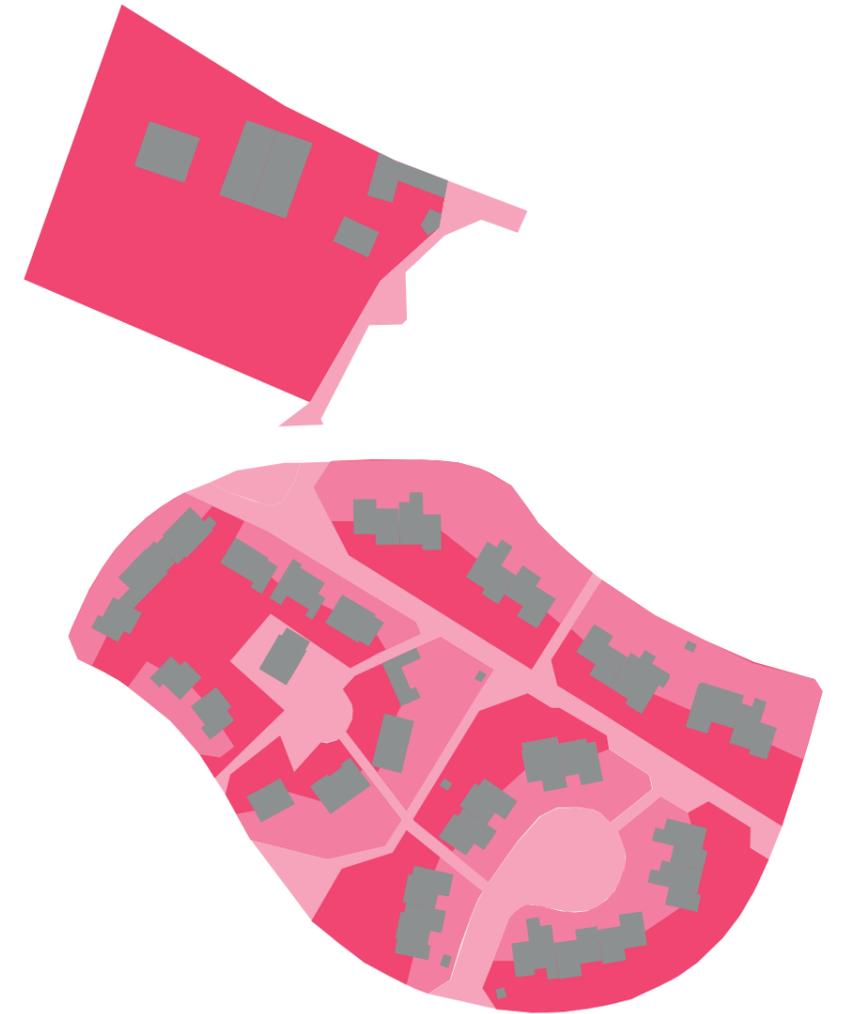
Public Partagé Privé

REDECOUPAGE PARCELLAIRE



Nouveau Démolition

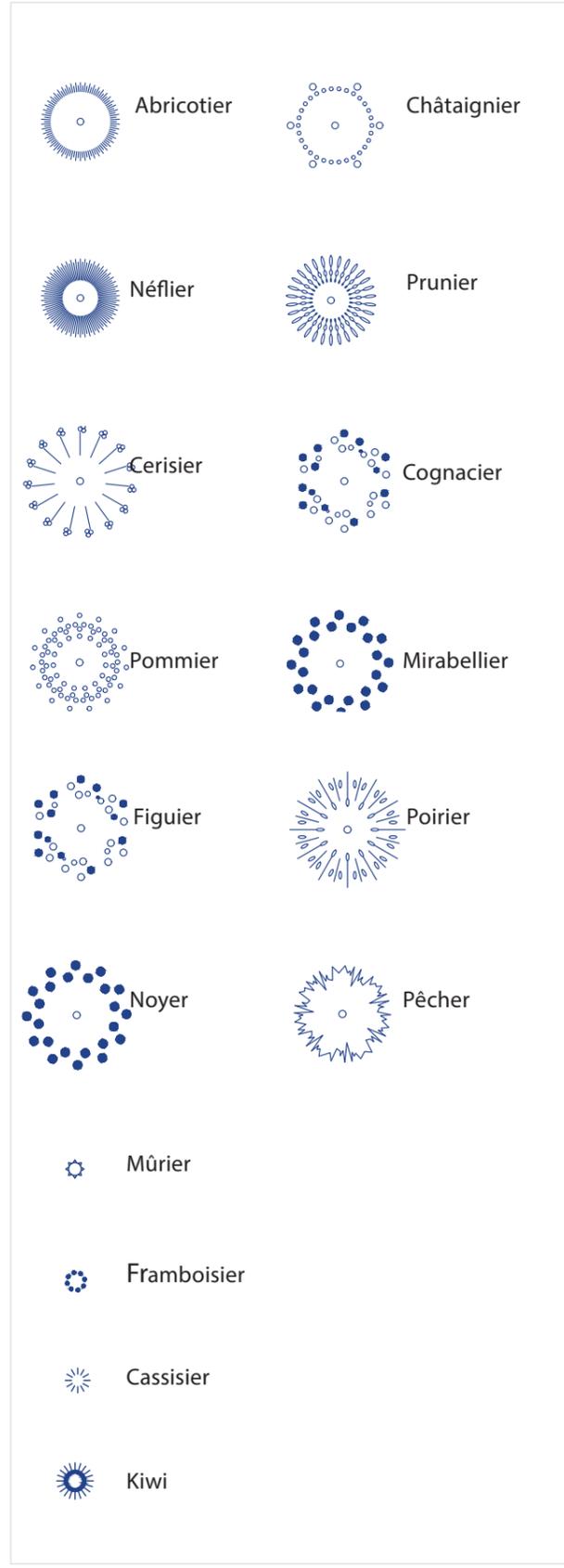
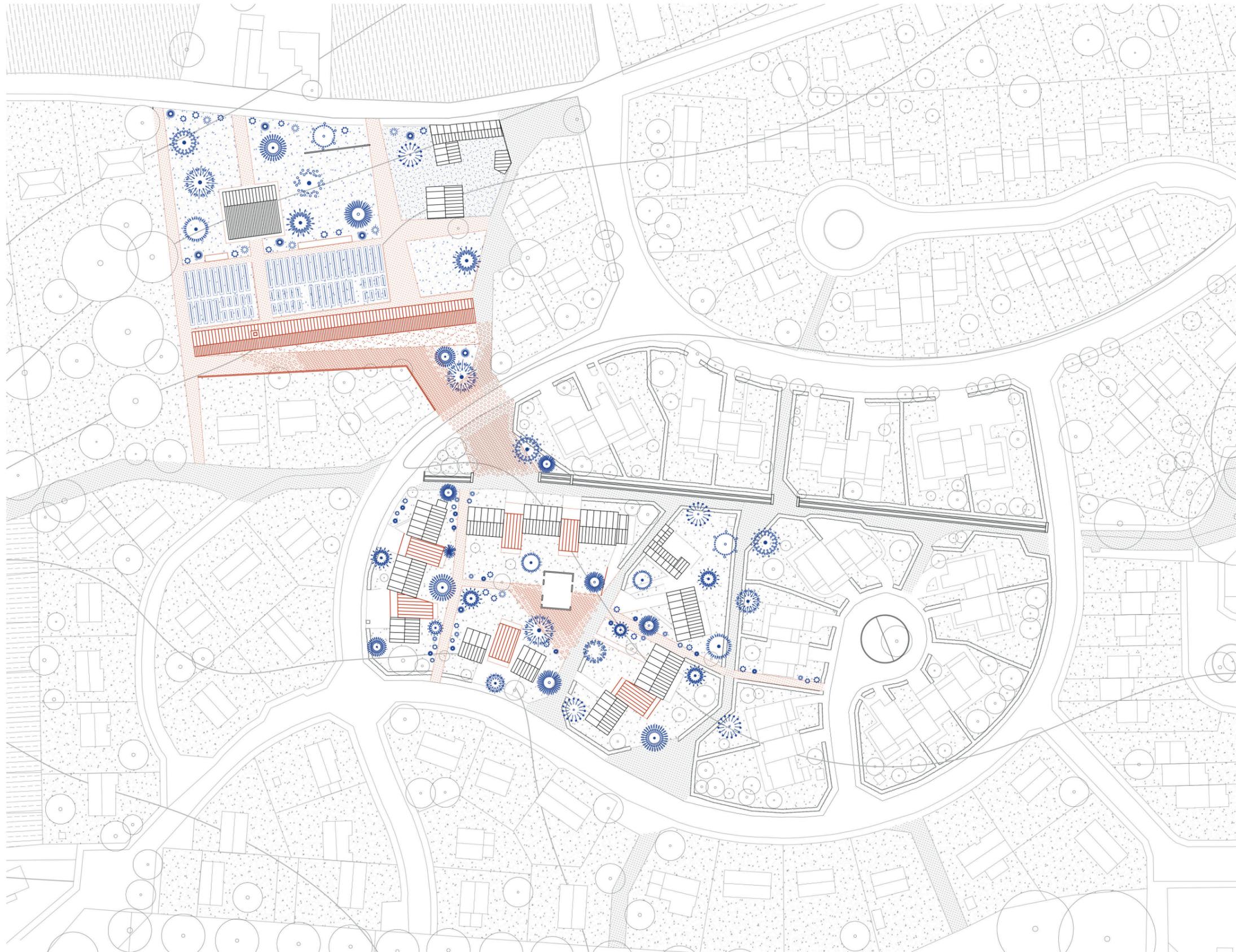
PROJET



Public Partagé Privé

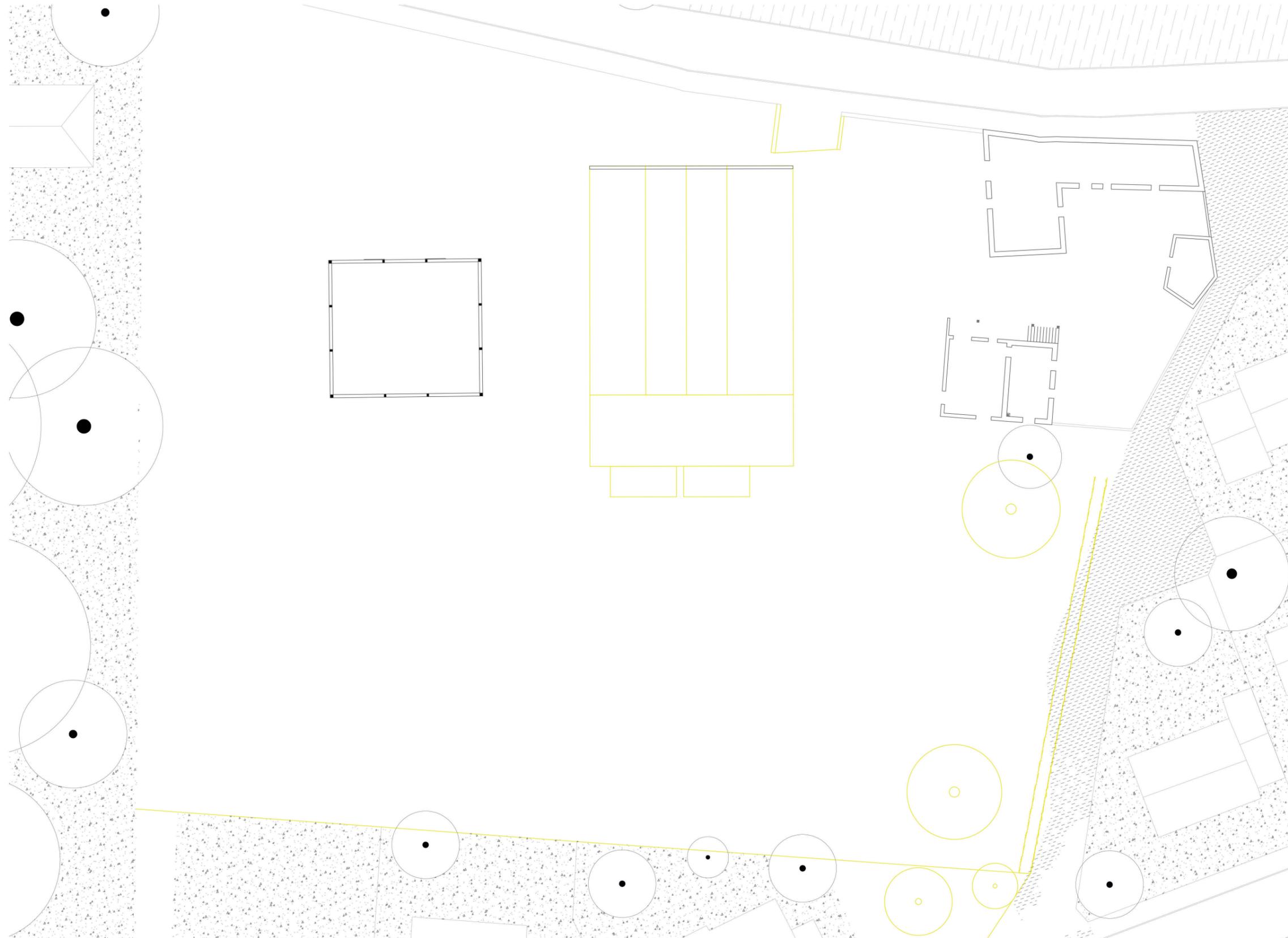
# Plan de toiture

## LÉGENDE



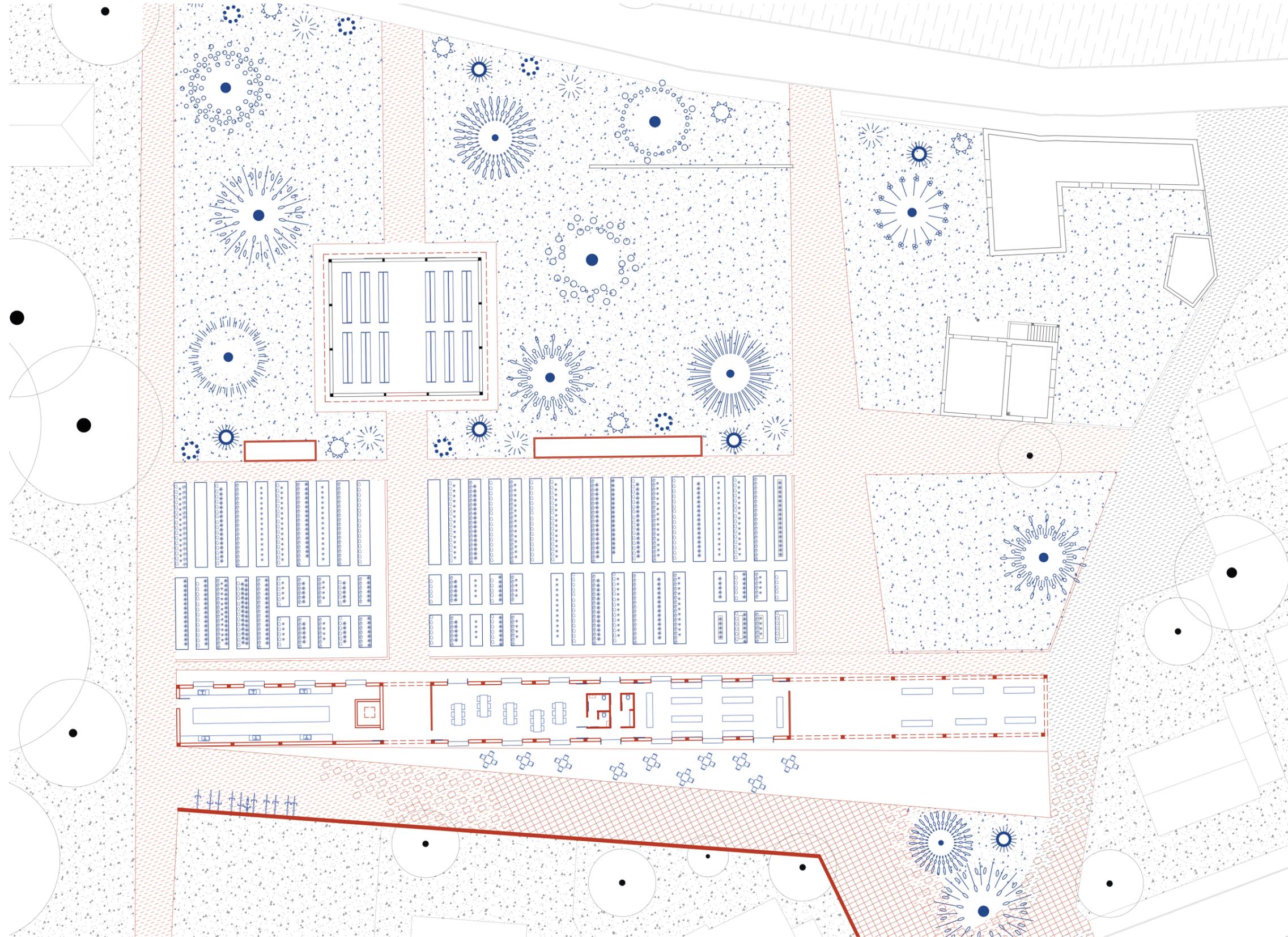
0 50 m

# Plan de démolition



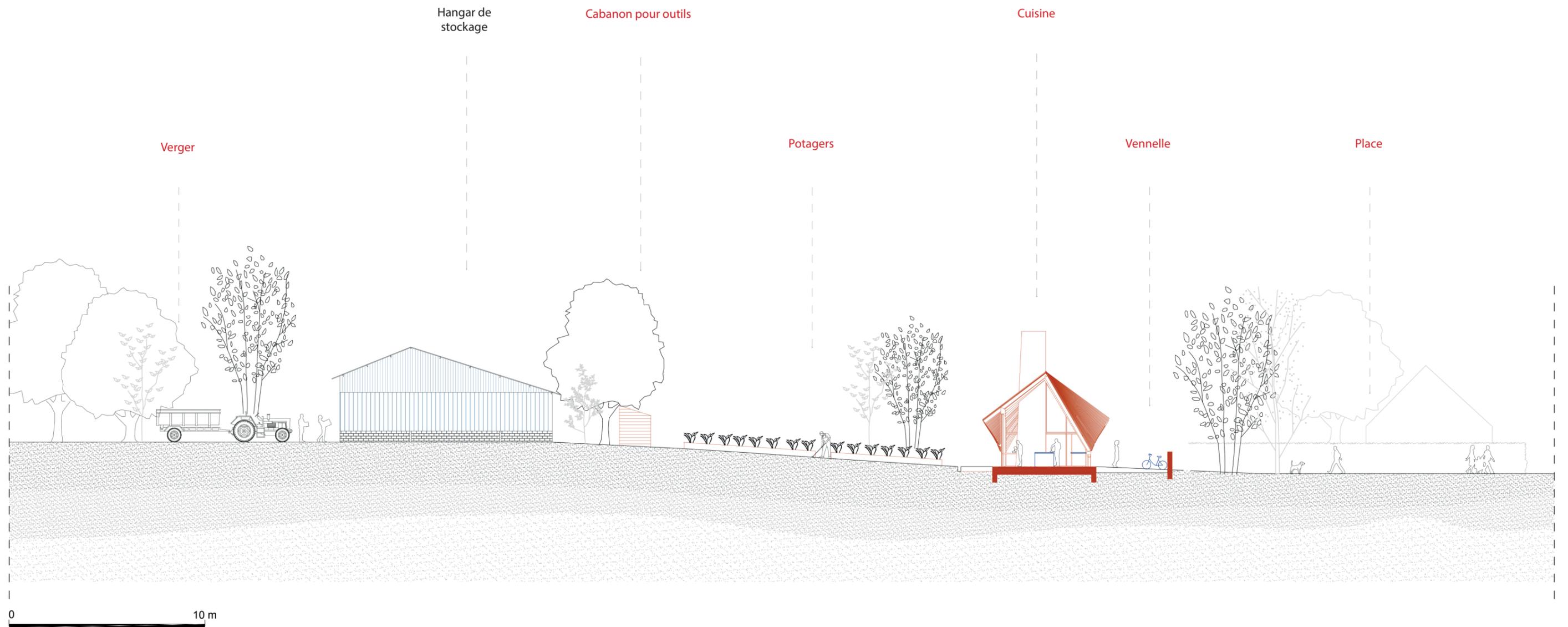
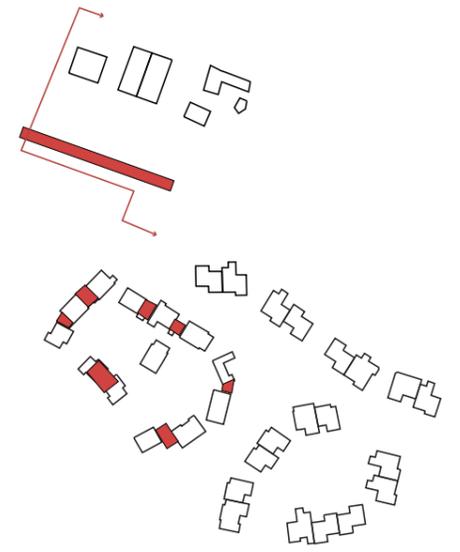
0 10m

# Plan de rez-de-chaussée



0 10m

# Coupe territoriale



Verger

Hangar de  
stockage

Cabanon pour outils

Potagers

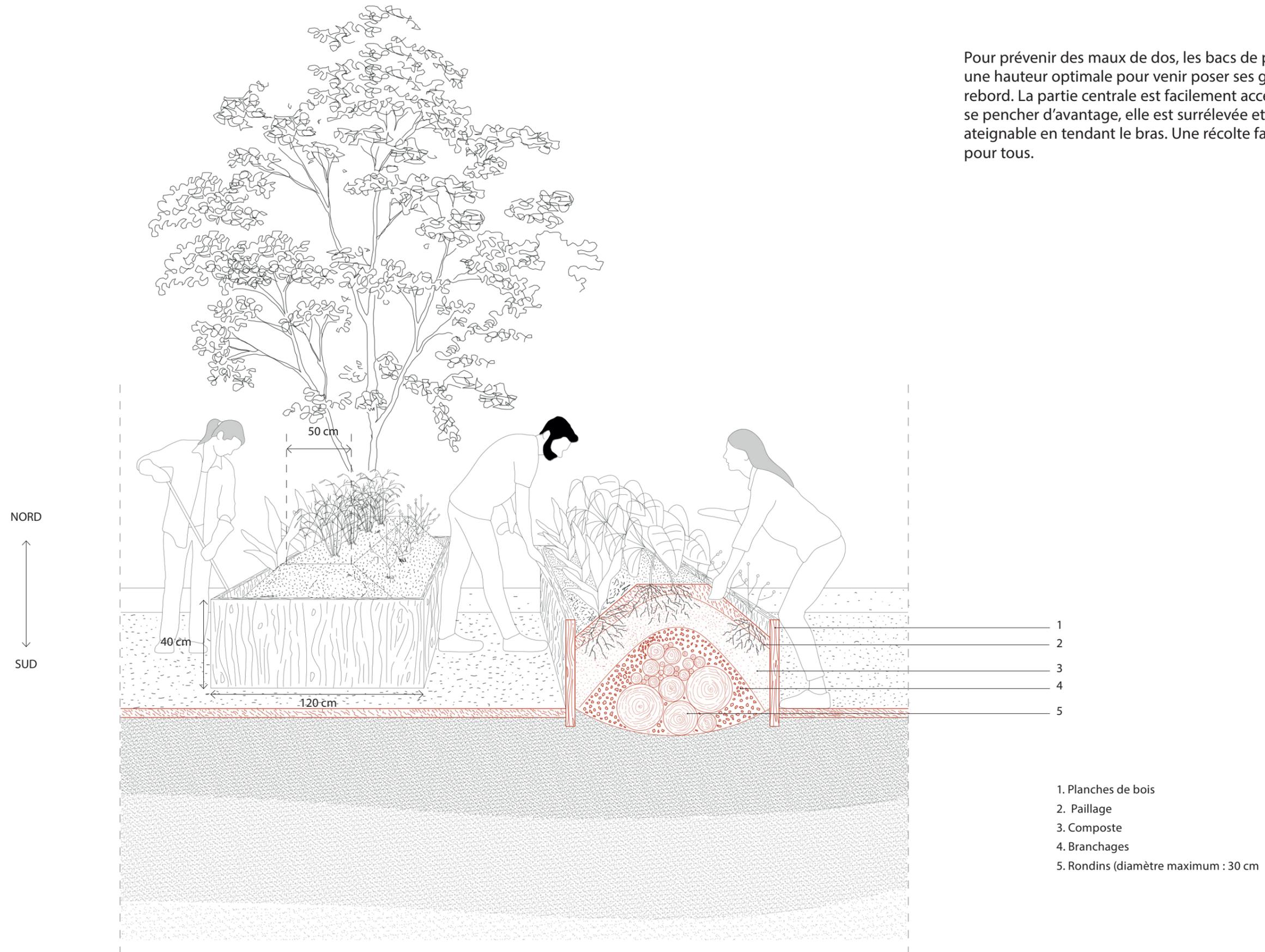
Cuisine

Vennelle

Place

0 10 m

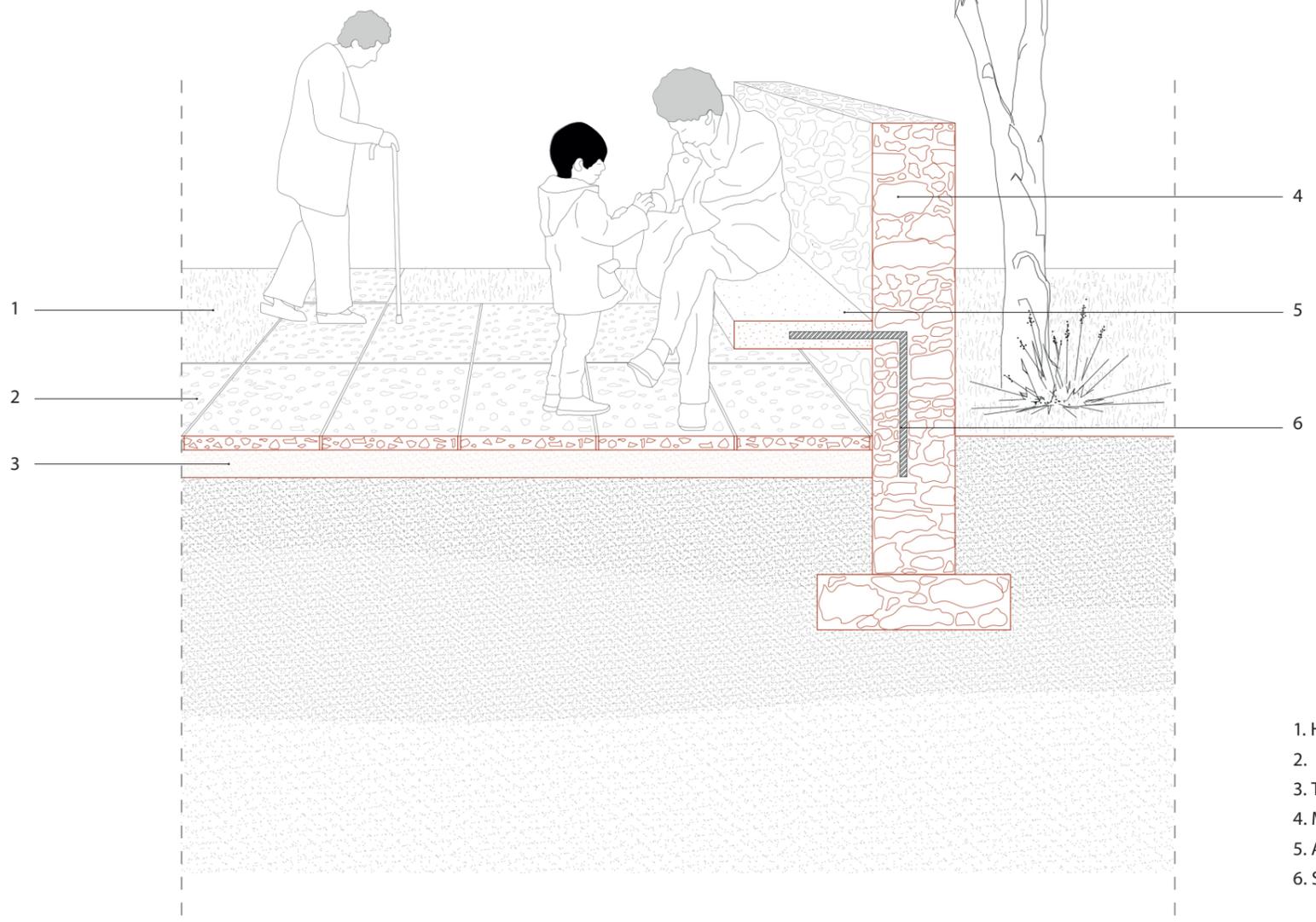
Pour prévenir des maux de dos, les bacs de permaculture ont une hauteur optimale pour venir poser ses genoux sur le rebord. La partie centrale est facilement accessible sans avoir à se pencher d'avantage, elle est surélevée et aisément atteignable en tendant le bras. Une récolte facilité et accessible pour tous.



1. Planches de bois
2. Paillage
3. Composte
4. Branchages
5. Rondins (diamètre maximum : 30 cm)



La venelle qui longe la halle est bordée par un mur de soutènement, il nous guide et se transforme en assise pour profiter de la place et offrir un moment de détente sous la cime des arbres. Un point de vue privilégié pour échanger avec son voisinage et faire une pause.



- 1. Herbe
- 2. Dalle en béton recyclé
- 3. Terre mélangée
- 4. Mur en béton recyclé
- 5. Assise en béton
- 6. Structure en acier

# Plan de démolition



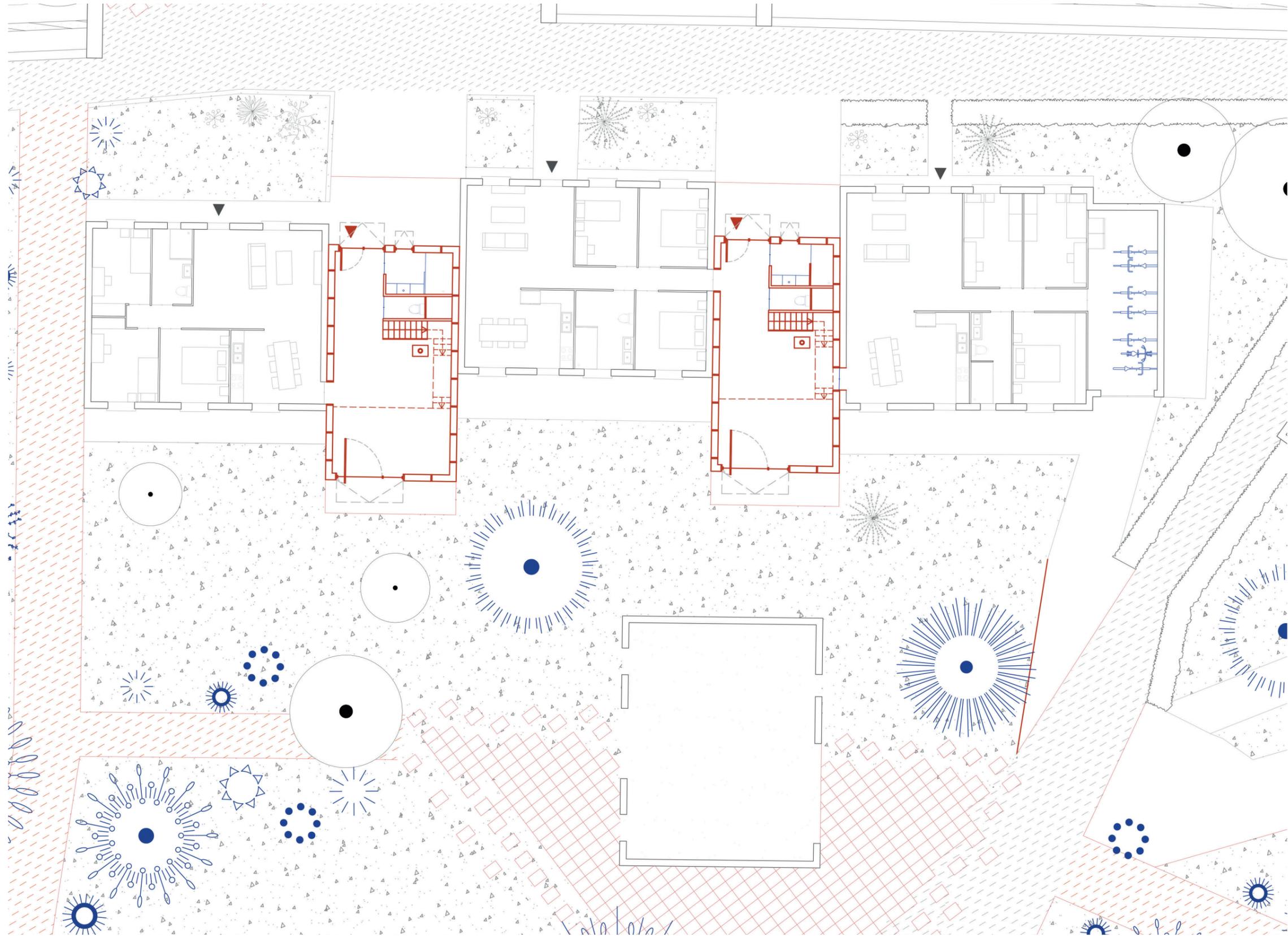
0 10m

# Plan de rez-de-chaussée



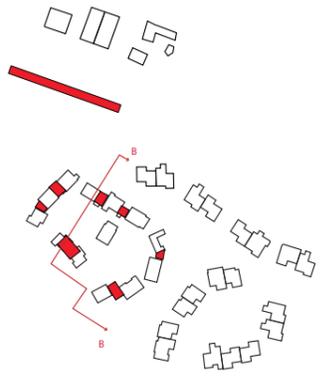
0 10m

# Plan de rez-de-chaussée



0 10 m

# Coupe territoriale



Maisons en bande

Logement

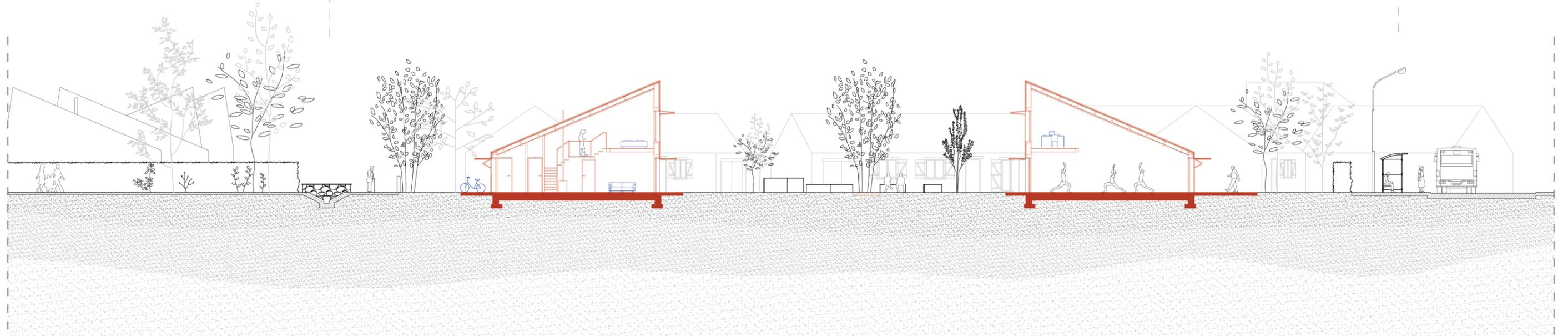
Salle de Gym/  
Kiné

Place

Vennelle  
centrale

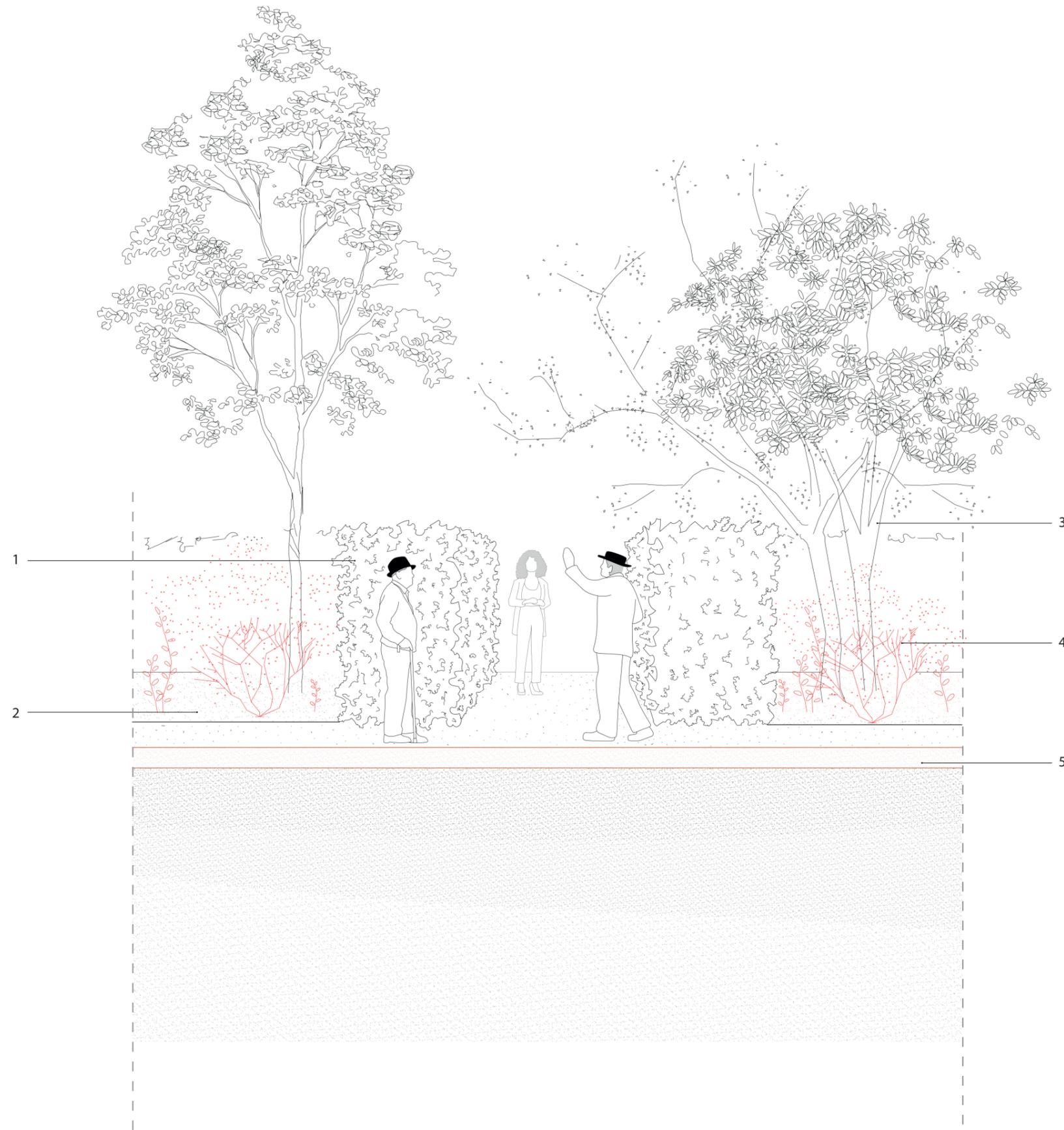
Jardin  
commun

Arrêt de bus



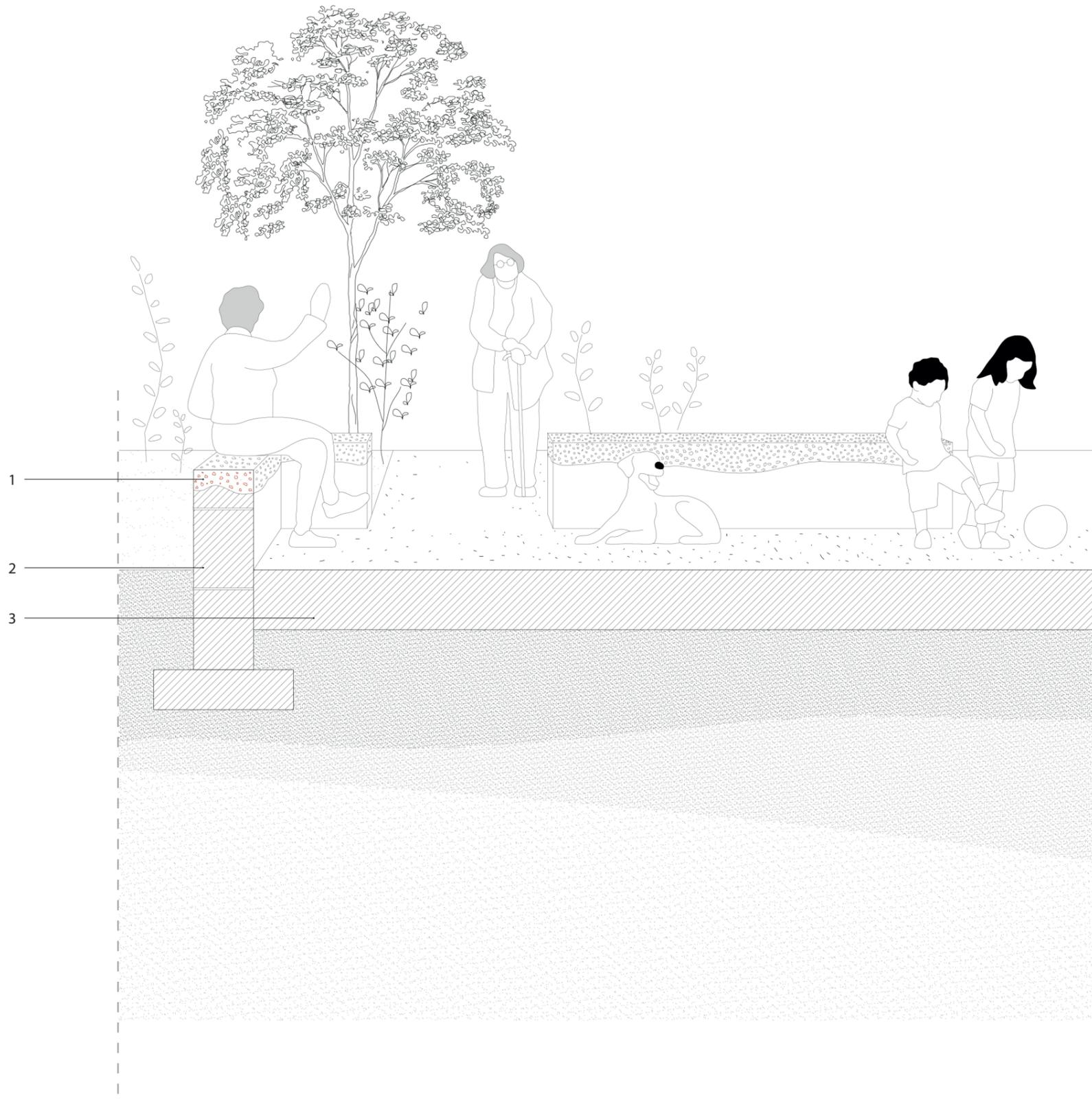
0 10 m

La nouvelle venelle est bordée par des arbres et des arbustes fruitiers. Cette diversité apporte des fruits et de la couleurs aux espaces partagés, ces nouveaux usages créent du lien et des favorisent les échanges. Elle vient créer un complément productif et esthétique aux haies existantes qui étaient purement sépratives.



1. Haies existantes
2. Herbe de jardins
3. Ajout d'arbres fruitiers
4. Ajout d'arbustes fruitiers
5. Création de la nouvelle venelle

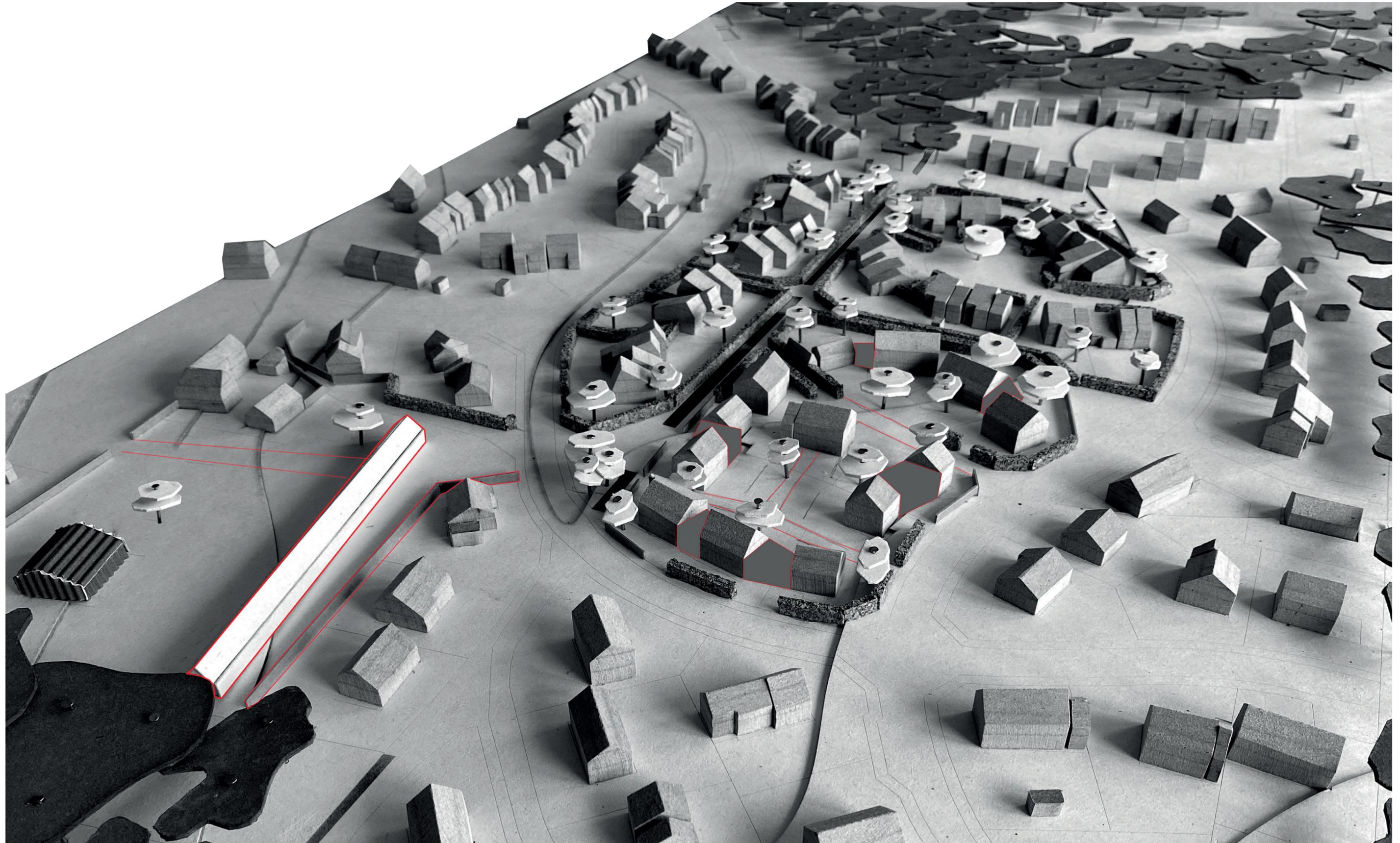
La maison partiellement démolie conserve ses fondations, sa dalle et une partie de ses murs. Ces derniers créent une assise, une place, un espace propice à l'échange et au jeu pour les habitants dans le jardin commun du coeur d'îlot.



1. Béton recyclé pour l'assise
2. Mur existant
3. Dalle existante

# ANNEXES

# Maquette



# Références

## H ARCHITECTES

House 1101

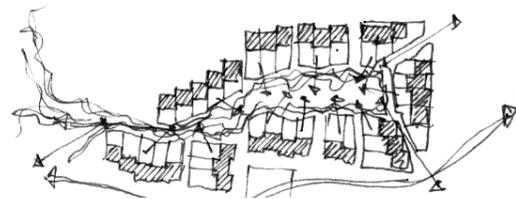
L'un des principaux défis était d'amener la maison à établir une relation très étroite et essentielle avec le jardin, afin que l'un soit le prolongement de l'autre et vice versa. La maison est constituées de trois boîtes. Les écarts générés entre les trois boîtes sont couverts, créant deux zones abritées entièrement ouvertes sur le jardin dans une direction nord-sud, qui sont fermées par de grandes fenêtres pliantes.



## H ARCHITECTES

House 1101

L'un des principaux défis était d'amener la maison à établir une relation très étroite et essentielle avec le jardin, afin que l'un soit le prolongement de l'autre et vice versa. La maison est constituées de trois boîtes. Les écarts générés entre les trois boîtes sont couverts, créant deux zones abritées entièrement ouvertes sur le jardin dans une direction nord-sud, qui sont fermées par de grandes fenêtres pliantes.



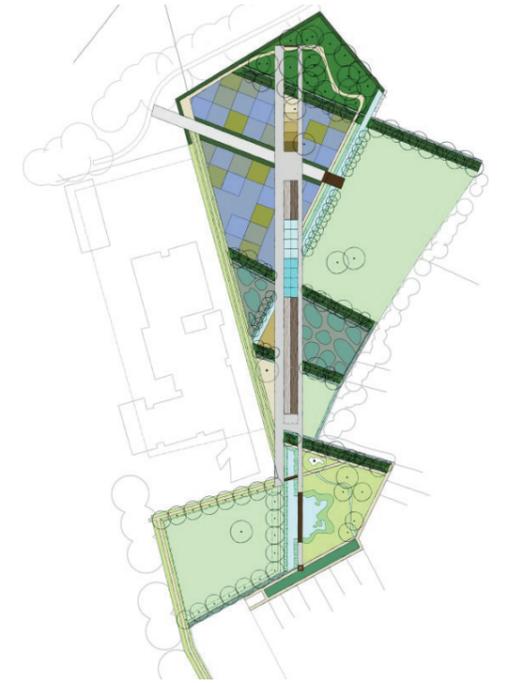
## RO&AD

ARCHITECTEN SCHOOLTUIN

«C'est un projet réalisé avec peu d'argent. Le bâtiment mesure 100 mètres de long et 6 mètres de large et se compose de 26 fermes en bois identiques avec un revêtement différent selon la fonction. Il y a une volière, une salle pour animaux, une salle de classe, une serre chaude, une grande salle de stockage, une serre froide et une étable pour le petit bétail. Les espaces sont reliés entre eux sans espaces de circulation et reliés par des portes. Cela a été choisi parce que le budget était si serré que les architectes ne voulaient pas perdre de l'espace sur la circulation.

Le bâtiment est resté simple avec seulement quelques détails, de sorte que les étudiants et les enseignants puissent faire le bâtiment eux-mêmes, sans aucune machinerie ou outils compliqués. Cela a abouti à des cadres avec des plaques de charpente en acier et des façades à charpente en bois et des toits avec différents types de revêtement en polycarbonate. Tout est construit selon le principe «gros œuvre = finition. Tous les matériaux sont autant que possible organiques: construction en bois, isolation en lin, charpente en bois et revêtement de façade. Là où cela n'était pas possible, a opté pour des matériaux recyclables tels que le polycarbonate et le verre.

Concernant l'installation, ils ont essayé de garder le bâtiment «hors réseau» autant que possible. L'eau sur le site est collectée dans un bassin et utilisée pour le jardin, mais aussi pour les toilettes et les animaux. Il y a des panneaux solaires pour l'électricité. La chaleur est générée par une pompe à chaleur à air.»



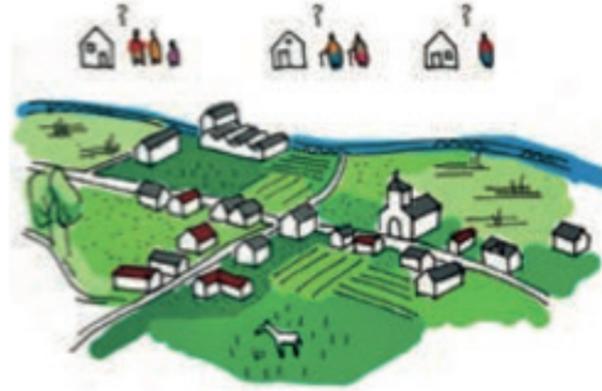
# Références

## Felix Mulle

Trouville

«URBANISME DE PETITES CHOSES»

«En milieu rural, partir de l'habitant n'est pas un programme idéologique, c'est une démarche pragmatique. C'est la condition pour qu'une opération « sorte », qu'elle ne reste pas qu'une belle image. Le projet de centre-bourg se fabrique à l'envers : sa plus petite partie -- l'habitant, le futur habitant, le boulanger qui cherche un local, le besoin d'un relais d'assistante maternelle – en est le point de départ.»



## Boidot & Robin

BIMFY

«Réalisation d'une mission d'accompagnement de l'ensemble des acteurs locaux, au premier rang desquels se trouvent les habitants, dans une démarche de densification-diversification-régénération.

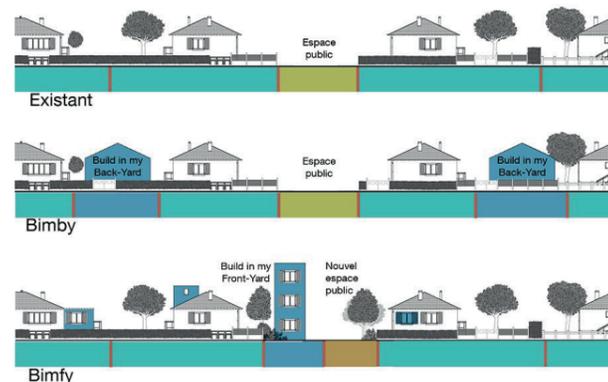
Elargissement la méthode systématique de renouvellement des quartiers pavillonnaires BIMBY, focalisée sur la simple division parcellaire individuelle, à la redéfinition de l'espace public surabondant, caractéristique de ce type de développement urbain. En l'occurrence ici, ce qui est commun donc partageable : la voirie.

Leur méthode appelée Build In My Front Yard, en opposition à Build In My Back Yard, invite à négocier chaque initiative.

Ce déplacement de BIMBY à BIMFY nous permet d'agir à trois échelles et d'amorcer :

- Une valorisation paysagère : formes bâties différenciées, qualification du sol et développement d'un patrimoine végétal.»

- Une valorisation d'usages : création d'espaces partagés, plantation d'un bocage pavillonnaire.
- Une valorisation sociale : offre diversifiée de logements, liens de voisinage renforcés autour d'un bien commun, mixité sociale et générationnelle.



## Bassinnet Turquin

TULIPP & QUAROTS

«Quelle est la place du paysage dans le tissu pavillonnaire ? Dans la juxtaposition de cellules privatives ou dans un objet commun qui relie sa totalité ? Les limites séparatives entre les jardins constituent une trame sur laquelle le paysagiste peut intervenir à l'échelle de la ville.»

«L'étude de l'évolution des jardins privatifs permet d'envisager une nouvelle génération d'aménagement. Aux murs suivent les haies monospécifiques qui sont elles-mêmes remplacées par des haies fleuries, assurant un rôle écologique et esthétique plus complet. Le jardin perd sa fonction vivrière, supplanté par les magasins de grande distribution. La haie doit dépasser la simple fonction de limite et d'ornement, elle doit aussi être utile au quotidien et stimuler les échanges entre voisins.»

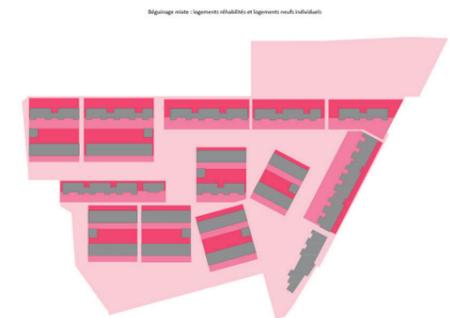


## SOPHIE DELHAY

LOLENS

Réhabilitation de 50 logements dans un quartier pavillonnaire de Lens, création de 100 logements neufs, 10 ateliers d'artistes, une salle d'exposition et une crèche.

Les différents thèmes (mixités, partages, libre appropriation, évolutivités etc...) que l'architecte mets en valeur sont très riches et plus particulièrement intéressant dans ce projet où elle crée des béguinages neuf pour personnes âgées. La répartition du privé, partagé, public se fait par bande.



Public Partagé Privé

# Bien vieillir dans un quartier pavillonnaire

**Nadège Martin**

*Master Transformation, PFE 2020*

PFE 2ème semestre 2020

Enseignants :

Luc Baboulet, architecte ;

Julien Boidot, architecte ;

Paul Landauer : architecte, HDR ;

Jean Souviron, architecte ingénieur.

Master dirigé par Paul Landauer