

ARCHISCOPIE 13

thème **densité / intensité** janvier 2018



Dans l'épaisseur d'un macrolot

par Thierry Mandoul

Dans le secteur du Trapèze, à Boulogne-Billancourt, on ne dit plus îlot mais "macrolot".

Un vocable qui définit une organisation autant qu'une épaisseur. C'est dans ce contexte dense que PPA Architectures et Xavier Leplaë ont réalisé une opération de 79 logements sur l'un des derniers terrains de cette grande mutation urbaine.

Avec la livraison de ses derniers îlots périphériques, la ZAC Île Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt est en voie d'achèvement, un quart de siècle après la fermeture des usines Renault et le début de leur démolition. Du "krak des ouvriers" que Jean Nouvel avait appelé à sauvegarder¹, il ne reste plus rien ou si peu. Le nouveau quartier présente un visage post-haussmannien avec ses rues tracées au cordeau et à l'élévation tripartite imposée, et une dizaine d'îlots d'un nouveau genre (à la création de la ZAC) dits macrolots, dont la caractéristique morphologique principale réside dans la recherche d'une mixité sociale et programmatique. Celle-ci s'associe à une diversité formelle des édifices réalisés sur l'îlot, mais dont la construction est assurée par un ou deux promoteurs-constructeurs seulement.

Prévus à l'origine pour être traversés, les îlots sont aujourd'hui claustrés par des digicodes, qui rendent jour et nuit leur cœur planté inaccessible aux passants. L'aspect minéral des rues s'en trouve renforcé, même si un réseau de voies et de mails orienté nord-sud et ouvrant sur un grand parc public linéaire de 7 hectares, et *in fine* sur la Seine, vient l'adoucir.

Quelque vingt ans vont être nécessaires pour construire près d'un million de mètres carrés sur 74 hectares divisés en trois entités : l'île Seguin - la figure la plus emblématique, qui devrait être en travaux encore jusqu'en 2021 -, le secteur du pont de Sèvres - quartier dont les logements sociaux des années 1970 ont fait l'objet d'une rénovation urbaine - et le Trapèze qui, avec ses 37 hectares dont 17 d'espace public, forme l'opération centrale. Le Trapèze accueille à lui seul plus d'un demi-million de mètres carrés de surface de plancher répartis entre logements (352 300 m² dont un tiers de logements sociaux), bureaux (242 600 m²), équipements publics (34 100 m²) et commerces et activités (33 600 m²).

Par son ampleur et sa proximité avec la Seine, l'opération Île Seguin - Rives de Seine constitue un pendant à la ZAC Paris Rive Gauche. On y retrouve en partie les mêmes acteurs, architectes et maîtres d'ouvrage, des processus d'urbanisation et de densification similaires et une gentrification comparable.



Les panneaux perforés rue de Meudon. Ph © Philippe Ruault.

L'opération de 79 logements collectifs en accession libre conçus par les architectes de PPA et Xavier Leplaë compte parmi les dernières réalisations de la ZAC. Elle occupe l'un des angles d'un îlot triangulaire aux limites sud-est du Trapèze. Aux franges de la ville faubourienne, ce dernier prolonge le tracé d'une rue existante - la rue de Meudon - vers la Seine et vient achever une voie nouvelle parallèle au fleuve et au parc : la rue Marcel Bontemps.

Interprétation des règles

La forme de l'opération Cap City (nom de code YC1) résulte des contraintes de gabarit définies pour la ZAC par Patrick Chavannes (AAUPC) et pour le macrolot par TOA architectes. Il en va ainsi de l'épaisseur du corps de bâti : 16 mètres. Ce qui rend difficile, voire proscrit la présence d'appartements traversants. Le gabarit urbain, lui, ordonne un corps principal de cinq niveaux (R+4) puis un retrait pour une hauteur maximale de 25,70 m (R+7). Du rez-de-chaussée au quatrième étage, la façade joue donc sur la continuité avec les immeubles voisins, tandis que les trois derniers niveaux constituent un attique pour l'ensemble du bâtiment. Les formes élémentaires des volumes de l'édifice contrastent heureusement avec les bavardages et autres effets stylistiques de certains immeubles environnants.

Pour éviter les inconvénients d'une vie domestique directement ouverte sur la rue, les architectes ont interprété les règles et conçu des appartements de rez-de-chaussée aux volumes généreux, dégagant

¹ - Le Monde,
6 mars 1999.



jusqu'à 4,30 m de hauteur sous plafond. Depuis le hall, l'accès à ces logements s'effectue par des galeries extérieures privées, occultées par rapport à l'espace public grâce à des plaques en acier inoxydable perforées. Sur la façade nord, les allèges à 1,50 m de hauteur interdisent toute vue directe dans les appartements.

L'orientation et le statut des rues hiérarchisent les façades. Sur la nouvelle rue Marcel Bontemps, la façade nord se caractérise par une grande surface plane enduite avec des ouvertures constituées de menuiseries aluminium, dotées de panneaux coulissants occultants dont les larges cadres sont placés au nu extérieur. Rue de Meudon, la façade se plie au point de former un angle droit avec le corps de bâti sur la rue Marcel Bontemps. Cette inflexion dégage un espace triangulaire sur la rue, formant parvis devant l'entrée vers le cœur de l'îlot. L'élévation crée une façade-filtre *all over* avec un rez-de-chaussée et le premier étage recouverts de la même tôle perforée, que l'on retrouve au-dessus, devant les balcons filants, sous la forme d'un damier de panneaux dont certains sont mobiles, au gré du désir des habitants.

Filtre interactif

Les architectes ont ici préféré capter la lumière pour définir l'élévation principale, saisir les changements du ciel et ses reflets. Les conditions atmosphériques, l'ensoleillement, l'ombre sont la substance même de la façade. La surface s'empare du regard du passant sans que celui-ci puisse réellement en saisir les dimensions. Est-elle uniquement un écran ? A-t-elle une épaisseur qui cacherait des loggias ? Quelle est sa valeur



← L'angle de l'avenue Marcel Bontemps et de la rue de Meudon. Ph. © Philippe Ruault.
↑ Plan du RDC.

de transparence ou d'opacité ? L'inox rend l'appréhension de la forme difficile, d'autant que les reflets précités et la mobilité des panneaux des balcons renforcent encore ce sentiment.

Les tôles perforées à un juste diamètre, tels des moucharabiehs, protègent du regard sans assombrir les appartements. La façade est conçue comme un filtre interactif entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment et en facilite l'appropriation.

Mais s'il constitue un subtil dispositif architectural, cet entre-deux n'est-il pas aussi l'expression ou la manifestation, hélas, de ce que les maîtres d'ouvrage privés concèdent encore aujourd'hui aux architectes ? Parce qu'ils lui refusent la conception des plans d'appartements, le suivi du chantier, il ne reste désormais à cette profession qu'à œuvrer de tous les stratagèmes, de toute sa science et de son art dans une atmosphère où l'oxygène se fait de plus en plus rare, pour continuer à produire une architecture digne de ce nom. *Malgré tout*, comme titrait Loos !

Cap City, 14-16 rue de Meudon, Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine). Programme : 79 logements en accession, 104 places de stationnement.
Maîtrise d'ouvrage : Kaufman & Broad, Icade.
Maîtrise d'œuvre : PPA Architectures (mandataire),

Xavier Leplaë architecte associé ; BET : SNC Lavalin (TCE), Arcora (façade) ; Atelier Paysage & Lumière (paysage).
Surface de plancher : 5 580 m². Calendrier : études juillet 2012, livraison septembre 2016. Montant des travaux : 9,37 M€.