

Architecte : ARC/PÔLE

Maître d'ouvrage : SA HLM Le Foyer Pour Tous

Adresse : boulevard de la Gare/rue Germain Chatenay,
95350 Saint-Brice-sous-Forêt /12.540 habitants (Source INSEE)



Vue générale de l'opération depuis le rond-point © Hervé Abbadie

Ce projet mixte de logements sociaux et de commerces s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la gare de Saint-Brice-sous-Forêt. Il participe à la densification et à la revitalisation d'une frange urbaine et paysagère en déshérence et redynamise l'image de la ville.

Programme : 22 deux pièces, 25 trois pièces, 6 quatre pièces, et des commerces, soit 53 logements en PLA + 7 commerces

Date de livraison : février 2004

Surface : 4 816 m² SHON
(commerces : 655 m², logements : 4161 m²)

Coût de la construction : 4 570 000 € HT, 949 euros HT/m² SHON

Ce projet mixte comprenant l'implantation de logements sociaux et de commerces au cœur d'une ZAC s'inscrit avant tout dans un contexte urbain fort. À l'origine, le site se révèle être un véritable « no man's land », un terrain vague avec quelques entrepôts et pavillons en déshérence. Pourtant il s'agit d'un lieu très usité puisqu'il dessert et longe la gare de St Brice. Ce terrain, par sa situation, est la première image que l'on a de la ville quand on arrive en transport en commun. L'enjeu de l'opération consiste donc en premier lieu à définir et à construire une image urbaine pour revaloriser ce quartier et en faire un véritable pôle urbain. Les objectifs du programme sont la redensification et la redynamisation du quartier de la gare par l'implantation de logements et l'augmentation des flux.

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une ZAC (ZAC de la gare) dont l'aménageur est la SEMAVO. À l'issue d'une consultation de bailleurs c'est la SA d'HLM « Le Foyer pour Tous » qui est retenue pour la maîtrise d'ouvrage et l'agence Arc/Pôle en tant que maître d'œuvre pour la partie sociale d'un programme mixte (commerces, logements de promotion privée, logements sociaux).

Le Foyer pour Tous, bailleur bien implanté sur la commune avec 539 logements en gérance, a ainsi une bonne connaissance du quartier. Pour l'agence Arc/Pôle, il s'agit d'un de leur premier projet dans le cadre de l'association des architectes Neyret/de Boismenu.

Le montage financier de l'opération se révèle au départ classique: subventions PLAI et PLUS, financement DDE, financement Région, 1% patronal. Mais celui-ci est complété d'un apport en fond propre de la part de la maîtrise d'ouvrage pour répondre aux exigences de la Ville qui entre-temps a changé de couleur politique. Sans remettre en cause le projet, elle souhaite quelques modifications notamment au niveau du traitement des matériaux de façade.

En effet, la Mairie, en raison de la proximité immédiate de la ville de Sarcelles et de l'image urbaine négative que celle-ci véhicule, craint une certaine pauvreté de l'architecture contemporaine.

Les architectes ont alors à démontrer par l'esthétique, la mise en œuvre et l'existence même de leur projet qu'une architecture contemporaine peut proposer une image de qualité, que le spectre d'une architecture banalisée peut être dépassé.



Vue aérienne avant l'opération © Google Earth



Vue de la façade principale : au rez-de-chaussée : les commerces © Hervé Abbadie

L'aménageur demeure assez distant dans l'élaboration du projet : les architectes suivent strictement le cahier des charges urbaines mais s'autorisent certaines libertés en matière de traitement architectural. Le règlement de ZAC permet à l'agence de faire des propositions à la maîtrise d'ouvrage et à la ville notamment dans le traitement de la toiture en petits volumes indépendants.

Par son implantation urbaine, le projet propose un bâtiment de liaison articulé autour d'une place, principalement orienté à l'est vers la gare et à l'ouest en cœur d'îlot.

Deux bâtiments en équerre viennent se développer le long de la rue Germain Chatenay et du boulevard de la gare. Ils permettent de recréer un front urbain depuis la gare et de générer à leur jonction une place qui redistribue les flux.

Le projet, par sa mitoyenneté avec un bâtiment de logements de promotion privée, compose un îlot dense et liaisonne les différents éléments qui l'entourent.

L'accès aux halls de distribution des logements se fait par l'angle dont le traitement génère des transparences depuis la place vers le cœur d'îlot planté. Ce dernier est agrandi par la présence de la cour plantée de l'immeuble mitoyen.

Sur les angles principaux, les rez-de-chaussée accueillent des commerces de proximité et sur l'angle secondaire des logements en jonction avec un petit lotissement.

Les éléments forts du projet : traitement de l'angle dans sa verticalité, transparence vers l'îlot, lignes horizontales fuyantes, traitement de la place et du socle en brique, émergent dès les premières esquisses.

Les architectes travaillent en séquences et en perspectives.

Le projet joue de variations visuelles et de son rapport entre extérieur et intérieur : les façades et leur mise en contexte urbain, la place, l'accès aux espaces communs par l'angle, la cour plantée, les halls, l'accès en toiture extérieure, la vue sur le paysage environnant totalement dégagée, enfin l'accès aux appartements en terrasse et leur ouverture sur des patios ouverts à nouveau sur le cœur d'îlot planté.

Les façades jouent avec les épaisseurs des encadrements, qui soulignent les volumes, et les creux marqués par les balcons et les loggias.



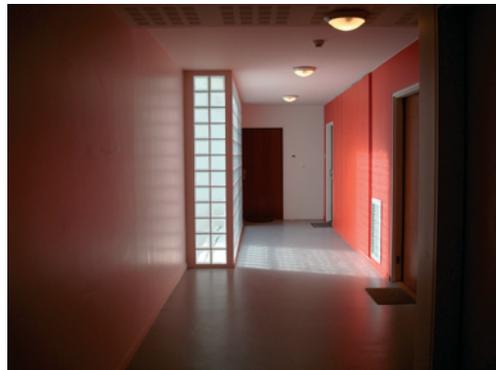
Vue de l'angle © Hervé Abbadie



Vue d'un appartement de type T2 sur le toit © Hervé Abbadie

Elles se construisent aussi sur un jeu de plans de matières. Leur continuité recrée des surfaces qui se superposent les unes par rapport aux autres. Cette notion de superposition s'associe à la présence de volets coulissants peints sur la rue Germain Chatenay, qui recrée un rythme de façade aléatoire et mobile.

Le socle en brique noire associé à un long bandeau horizontal qui longe tout le projet vient asseoir le bâtiment qui se développe en un jeu de bandes verticales et horizontales à partir du premier étage. Les gardes corps en aluminium laqué noir s'effacent par leur finesse et leur verticalité pour permettre une meilleure lecture des espaces en creux qu'ils protègent.



Vue des espaces communs © Christelle Lecoœur

La commune a donné ses besoins en matière de logements : le nombre de F2 et F3 est à part égale, 22 deux pièces et 25 trois pièces, avec seulement 6 quatre pièces.

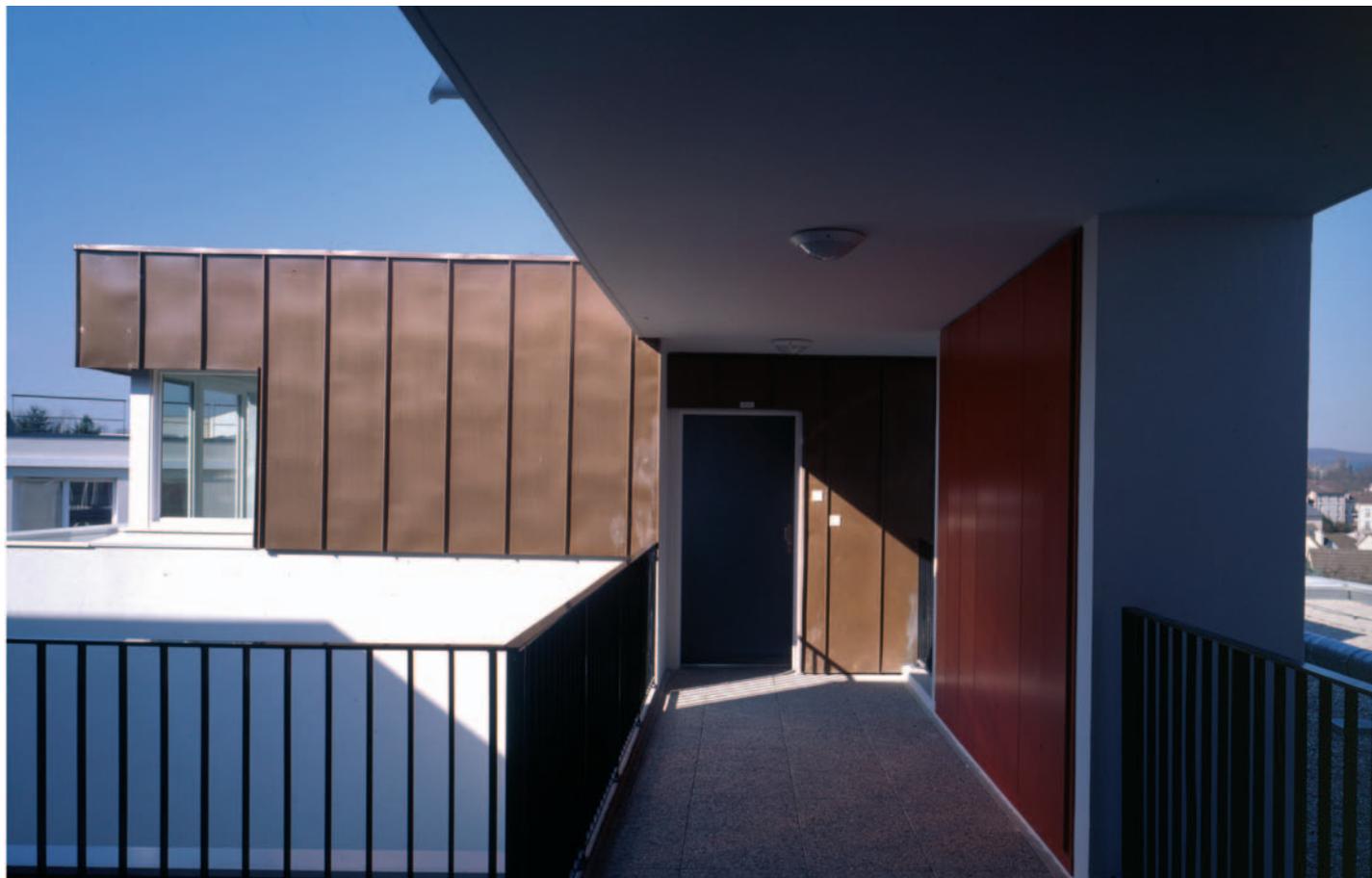
Trois cages d'escaliers desservent les logements. L'une dans le bâtiment sur le boulevard de la gare, deux sur la rue Germain Chatenay.

Les espaces communs sont éclairés naturellement par des pavés de verre. Les halls de couleur différente, largement dimensionnés, distribuent les appartements ainsi que les parkings et caves situés en sous-sol. Les espaces de circulation sont rationalisés dans l'ensemble des cages d'escalier et cherchent à distribuer le plus de logements possible. Chaque logement a une place de parking. Les locaux poubelles et les locaux vélos sont quant à eux accessibles par l'extérieur.

Une autre pratique des espaces communs est mise en place pour l'accès à la toiture. Celui-ci se fait par l'extérieur depuis l'ascenseur, le long d'une coursive qui offre une vision sur tout le paysage alentour à une échelle très large.

Tous les appartements sauf ceux en rez-de-chaussée disposent d'un balcon ou d'une loggia. Une grande majorité des appartements bénéficie d'une double, voire d'une triple orientation.

Les appartements se développent en séquence. Le noyau de desserte des pièces est réduit au minimum. Les plans révèlent une rationalité des espaces. Tous les appartements hormis ceux du rez-de-chaussée bénéficient de baies vitrées toute



Vue des espaces communs depuis la terrasse © Hervé Abbadie

de transparence, avec un rythme de plein et de creux, allège ce couronnement en bardage cuivre.

Le chantier a duré vingt mois et a été livré en février 2004 ; il a été réalisé par une entreprise générale sous la direction de l'entreprise Brézillon. L'appel d'offre a été fructueux au premier tour et un seul permis de construire a été déposé.

Le chantier n'a connu aucun retard. Quelques modifications minimales ont eu lieu en cours de réalisation. Les coûts ont légèrement augmenté par rapport à l'enveloppe initiale pour des questions de drainages et de fondations plus profondes à certains endroits, un voile contre-terre imprévu...

Le budget ne permettant pas de construire le projet en brique, les architectes ont joué sur un béton banché recouvert d'un enduit type stucco coloré dans les rouges et sur un bardage en cuivre qui redescend depuis les toitures sur les façades.

Le projet utilise divers matériaux: le bardage en cuivre, un béton préfabriqué blanc lissé (une première pour l'entreprise, une mise en œuvre complexe) que l'on retrouve à l'angle, des serrureries en aluminium laqué noir, des menuiseries en pvc blanc sur cour, des volets verticaux toute hauteur en bois peints de la même tonalité que l'enduit rouge sur rue, volets coulissants blancs sur cour, des pavés de verre, un socle en brique noire, un béton banché avec un enduit stucco.

Un important travail de détail a été mis en place avec l'entreprise notamment lors de la phase d'élaboration des plans d'exécution du béton, pour les décrochements au niveau des toitures et de l'éclairage zénithal, des tablettes en façade et de l'évacuation des eaux de pluie et de la préservation de l'enduit.

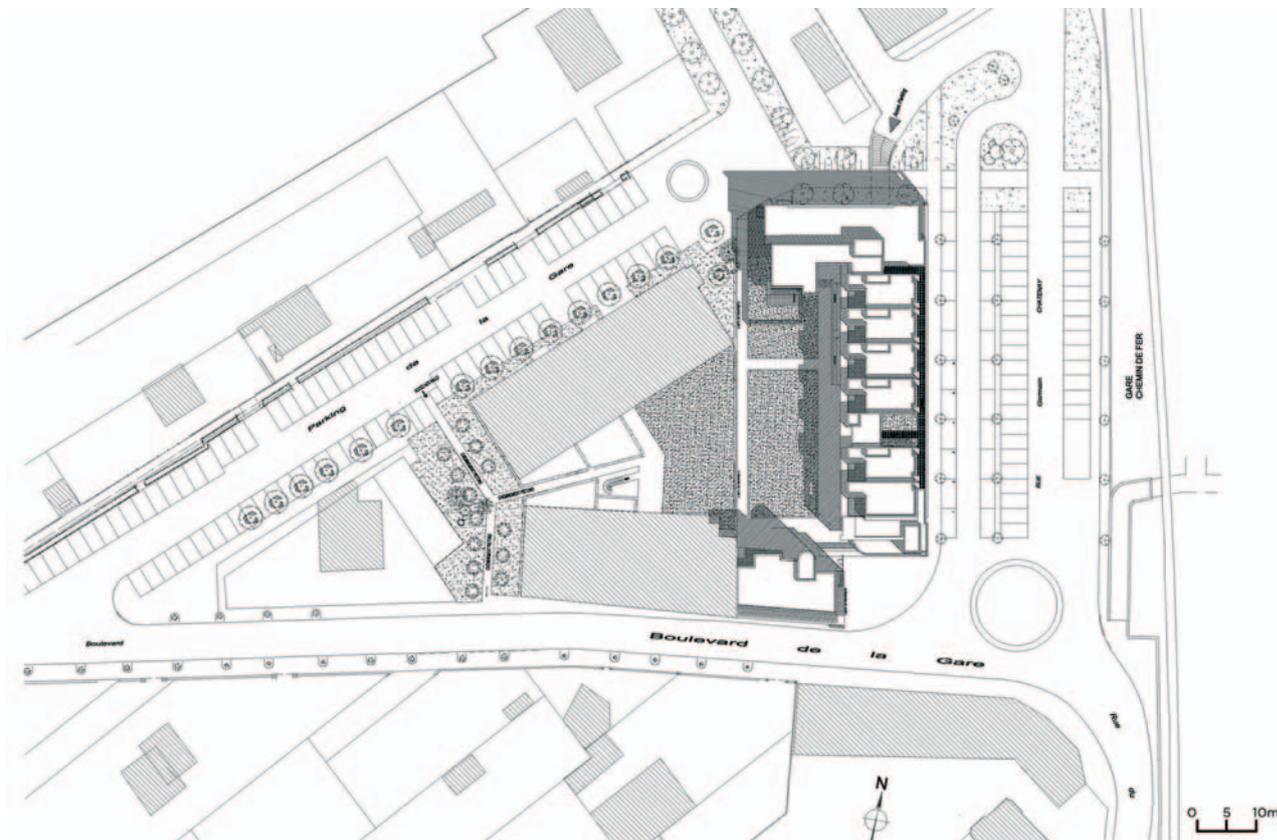
Par un travail rationnel et rigoureux aussi bien pour ce qui concerne la maîtrise du temps, des budgets, des relations entre les différents partenaires, l'opération de St Brice se révèle un projet urbain et architectural tout en finesse et en cohérence avec le site qu'elle renouvelle dans sa totalité et avec les objectifs initiaux.



Travail de l'angle © Christelle Lecoœur



Vue en coeur d'îlot © Christelle Lecoœur



Plan masse © ARC/PÔLE

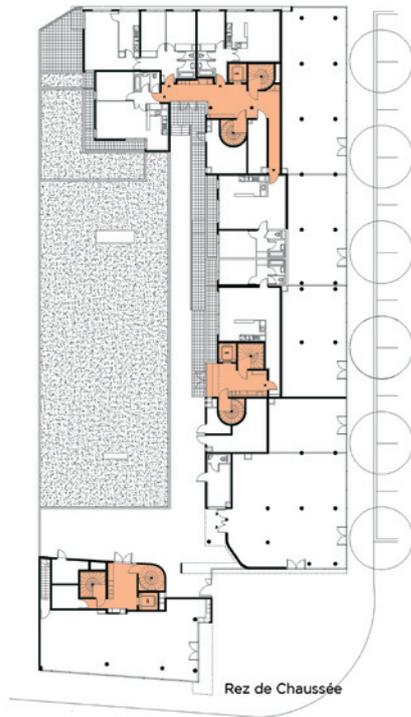


Façade principale



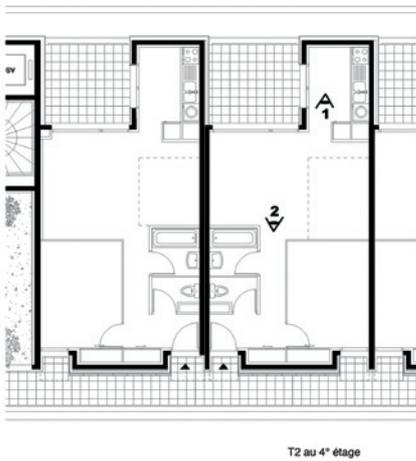
Coupe sur terrain naturel

Coupes et façade © ARC/PÔLE

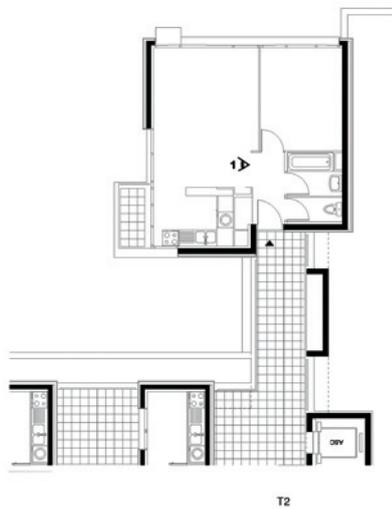


0m 5m 10m

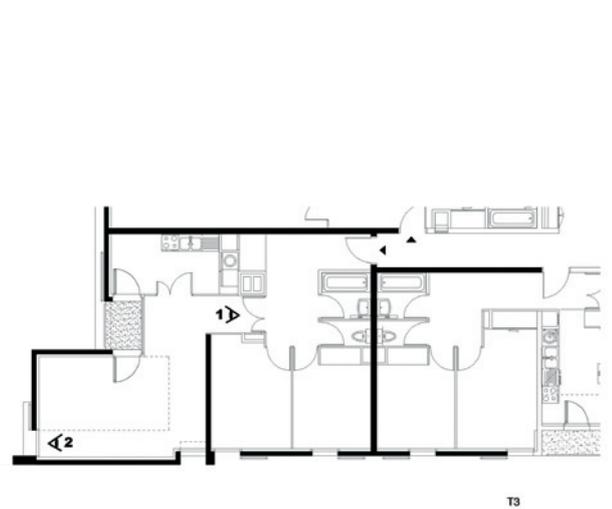
Plans d'ensemble © ARC/PÔLE



T2 au 4^e étage



T2



T3

Plans des appartements type T2 et T3 © ARC/PÔLE

Critères de qualité

Historique du projet

Le projet a connu un léger flottement au moment du changement de maire et de couleur politique. Il a survécu à ce passage qui aurait pu s'avérer délicat, avec succès. La maîtrise d'ouvrage a su et a pu aussi s'investir d'un point de vue financier pour répondre aux exigences de la ville.

Pour l'agence Arc/Pôle - G. Neyret - O. De Boismenu, l'opération de St Brice est l'une de leurs premières affaires en tant qu'associés.

Elle a permis « d'asseoir » l'agence. C'est un projet idéal pour une agence en démarrage, tant par le site que par le programme.

La grande confiance et la qualité des relations entre maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et entreprise générale ont permis aussi de mener à bien les objectifs de cette opération et de la conduire de manière qualitative.

Insertion urbaine

Tout le travail d'aménagement de la ZAC de la gare reste à saluer. Il permet à la fois la redynamisation, la cohérence, la revalorisation d'un lieu jusqu'alors traité en cul-de-sac sans définition ni qualité urbaines.

Sa position en entrée de ville par rapport à la voie ferrée et à la gare en fait un bâtiment signal et une articulation entre les différents bâtiments.

À l'origine, les architectes souhaitaient rendre l'îlot ouvert et traversant pour permettre une liaison avec l'arrière du front de rue et les lotissements adjacents mais le cahier des charges ne l'a pas permis.

Le travail que les architectes avaient entrepris pour l'opération Vaugirard dans le 15^e arrondissement parisien, dont le contexte urbain présente plusieurs analogies, leur a aussi servi de modèle.

fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Le fait d'avoir un programme de logements sociaux en centre ville de petites tailles dans une ville à caractère résidentiel est à souligner, même si cela répond à un besoin de la commune.

Le projet regroupe diverses typologies selon les bâtiments. La particularité d'usage et d'habitabilité de ce projet se révèle dans le traitement de la toiture comme un espace à vivre, comme autant de petites maisons de ville bénéficiant à la fois de l'intimité que l'on peut trouver dans un logement

individuel et de la collectivité et de ses avantages.

Les appartements sont plus à apprécier en volume qu'en plan, en considérant les efforts portés sur l'éclairage zénithal, la réduction des circulations, l'apport de lumière et d'ouverture sur la coursive et le patio. Cela est d'autant plus important à souligner qu'il s'agit pour la plupart de deux pièces.

Dimension esthétique

Esthétiquement, le projet ne joue pas le jeu du pastiche de l'architecture 'villageoise'. Il propose une véritable expression contemporaine composée de séquences et de perspectives, de jeux des matières.

Il répond aussi par sa maîtrise aux réticences de la ville face à l'architecture contemporaine.

Dimension environnementale

Le projet, bien que trop ancien pour être labellisé HQE, a obtenu le label HPE 2000 pour l'acoustique (côté gare) et la thermique.

Des bacs sont plantés en toiture.

Mais pour des raisons de coûts, la majorité des toitures restent recouvertes de gravillons.

Le budget n'a pas permis l'intervention d'un paysagiste ni de lot espace vert, ce qui est dommageable car les parties extérieures sont un peu pauvres, notamment les terrasses sur la toiture.

Innovation

L'innovation de ce projet se situe dans le traitement des matériaux et de leur savante orchestration les uns par rapport aux autres, chacun ayant un rôle bien précis à remplir dans l'élaboration du projet.

Elle se situe aussi dans le réel travail de la toiture, accepté sans difficulté par le maître d'ouvrage, qui souligne l'identité du projet.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : boulevard de la Gare/rue Germain Chatenay, 95350 Saint Brice sous Forêt

Maîtrise d'ouvrage : SA HLM Le Foyer Pour Tous

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : ZAC de la gare, redynamisation d'un pôle de la ville connaissant de nombreux flux, revitalisation d'une frange

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : ARC/PÔLE - G. Neyret- O. De Boismenu

Bureaux d'études : Tekhné

Entreprise générale : Brézillon, filiale de Bouygues Bâtiment Île-de-France

Gestionnaire : SA HLM Le Foyer Pour Tous

Calendrier : étude : 2000, obtention du pc en août 2001, livraison du chantier : février 2004, 18 mois de chantier

Type d'opération : construction de logements sociaux et de commerces dans une ZAC

Programme : 22 deux pièces, 25 trois pièces, 6 quatre pièces, et des commerces, soit 53 logements en PLA + 7 commerces

Mode de chauffage : gaz urbain individuel

Surface : 4 816 m² SHON (commerces : 655 m², logements : 4161 m²)

COS de la parcelle : pas de cos, en ZAC

Coût initial de l'opération : 4 570 000 € HT, 949 euros HT/m² SHON

Contexte de l'opération : construction de logements sociaux neufs et de commerces de proximité dans le quartier de la gare alors en remembrement

Surcoût : prix du marché engendré par l'exigence de qualité : aucun

Nombre de pièces : 22 deux pièces, 25 trois pièces, 6 quatre pièces

Orientation : façades nord : (bâtiment 1 sur mail piéton – bâtiment 2 sur cour)
façade ouest : (bâtiment 1 sur cour), façades sud : (bâtiment 1 sur cour – bâtiment 2 sur boulevard de la Gare), façades est : (bâtiment 1 et 2 sur la rue Germain Chatenay (gare))

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...): loggias, balcons, terrasses, jardins privatifs plantés en rdc ; espaces collectifs : cour-jardin au rez-de-chaussée, halls, paliers d'étages, coursive et plates-bandes au R+4, caves, boxes de parking, locaux vélo, locaux poubelles, loge gardien.

Services et équipements : commerces (boulangerie, opticien, agence de voyages, coiffeur,...)