



ARC.AME • ARCHITECTURE & AMÉNAGEMENT • CAROLE VILET & LAURENT PEZIN PARIS • 91 RUE RÉAUMUR 75002 PARIS • TEL : 01 48 05 34 70



Une résidence reliée au centre-ville, auquel elle affirme son appartenance

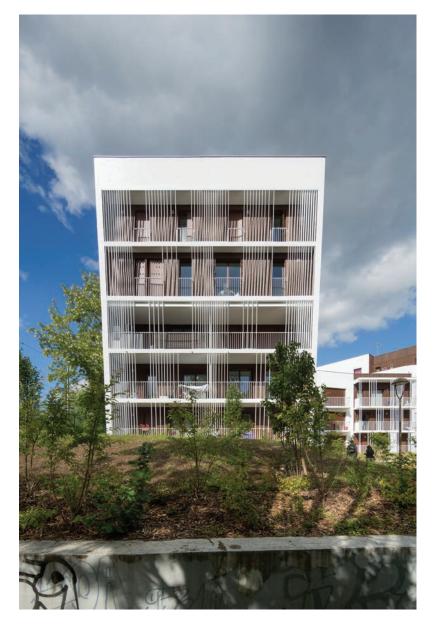
Dans un site aux contraintes multiples, enserré entre deux voies ferrées, l'agence Arc.Ame a conçu un projet conjointement avec le maître d'ouvrage, Emmaüs Habitat.

Constructions neuves présentant une architecture contemporaine de qualité, aménagements paysagers, logements adaptés, places de stationnement bien identifiées, espace de jeux et de repos, s'articulent autour d'un cheminement central.

Construite en 1955, l'ancienne cité Blanche-de-Castille (Saint-Ouen-L'Aumône, Val-d'Oise, 24 000 habitants) avait besoin d'être rénovée, d'autant que l'un des sept bâtiments qui la composaient, incendié il y a quelques années, avait laissé une partie du terrain en friche. Située au cœur de la ville, elle est bordée, au Nord-Ouest et au Sud, par des voies SNCF. La proximité de l'abbaye de Maubuisson (une ancienne abbaye royale cistercienne fondée en 1241 par Blanche de Castille), de son parc et de ses bois classés, ainsi que celle des berges de l'Oise et du centre-ville, représentent d'indéniables atouts. Mais jusqu'à présent, de nombreux véhicules stationnaient de façon anarchique au pied des immeubles et les espaces verts de la cité étaient de piètre qualité.

Deux passages sous les rails, raccourcis permettant d'accéder à un groupe scolaire et au centre-ville, étaient depuis toujours utilisés par de nombreuses personnes extérieures à la résidence, d'où parfois des conflits d'usage avec les habitants.

Emmaüs Habitat, le bailleur social gestionnaire de Blanche-de-Castille, souhaitait à la fois densifier le site sans perte de qualité de vie pour les occupants, et opérer son renouvellement architectural et urbain. L'aménagement du site a été totalement repensé. Quatre des anciens bâtiments seront réhabilités en 2016, les autres ont été détruits pour implanter les constructions neuves. Une volonté sous-tend le projet : faire cohabiter les différentes fonctions urbaines dans des espaces clairement identifiés, aux qualités paysagères, et adopter une démarche environnementale.



La résidence Blanche-de-Castille, qui était auparavant un peu enclavée, affirme ainsi sa vocation de liaison vers le centre-ville, dont elle fait partie intégrante.

Le programme, dont une première tranche a été livrée en décembre 2014, comportera finalement 150 logements, dont 20 bénéficient de jardins privatifs et sont adaptés aux attentes particulières des seniors, et un local associatif. Les premiers résidents ont intégré en mars 2015 les nouveaux immeubles, aux façades très rythmées, qui offrent des variations de lecture et d'échelles. Des éléments métalliques (garde-corps perforés et garde-corps en lamelles verticales fixes) animent le béton lisse blanc et le béton matricé peint couleur chocolat.

Tous les logements — collectifs et intermédiaires, duplex, appartements traversants avec jardin — ont au minimum une **double orientation**.

L'articulation des bâtiments, neufs et anciens, autour d'une rue principale agrémentée d'un trottoir, permet de bien différencier les espaces : circulation des piétons et des véhicules, aires de stationnement, esplanade centrale de détente. La création de ce cheminement principal conduit tout naturellement les personnes extérieures au quartier vers les passages souterrains, sans pénétrer dans les espaces à vocation résidentielle et sans troubler les locataires qui se reposent dans l'aire de convivialité. Un candélabre au design spécifique, d'une hauteur de six mètres, signale l'entrée de la sente souterraine reliée au cœur de ville, dont l'accès a été maintenu. Il est éclairé nuit et jour. La résidence Blanche-de-Castille, qui était auparavant un peu enclavée, affirme ainsi sa vocation de liaison vers le centre-ville, dont elle fait partie intégrante. À l'intérieur, les piétons se déplacent agréablement et en toute sécurité sur des







La diversité dans la cohérence

espaces réservés séparés des chaussées, accessibles aux personnes à mobilité réduite : largeur suffisante, pentes et dénivelés faibles, adhérence des matériaux au sol... Les voies sont à double sens et en impasse, afin d'éviter que la résidence ne devienne un espace traversé par les véhicules. Les places de stationnement extérieur, réparties sur l'ensemble du site et proches des bâtiments comme elles le sont habituellement dans les villes, sont longées par des arbustes à feuillage persistant, pour les dissimuler aux regards.

Malgré les budgets contraints inhérents au logement social, l'agence d'architecture a largement soigné les détails. À l'intérieur, les halls d'accueil se déploient sur une double hauteur, offrant de très beaux volumes. La structure du bâti et les matériaux créent un objet architectural contemporain. Dessinés par Arc.Ame et fabriqués en France, les garde-corps en métal perforé animent les façades et l'opposition des bétons lisses ou matricés scénarise leur mise en lumière. Une façade a même été profilée en biais. Cette architecture, forte et originale, est très bien acceptée, même par les résidents plus âgés. Une pluie de lamelles métalliques verticales préservent l'intimité des balcons qui donnent sur les voies de chemin de fer sans pour autant «emprisonner» et rappellent la cinétique des paysages vus du train.

Variété des logements, des espaces communs et des volumes, variation des dessins de façades mixité des usages... : le projet offre «une diversité dans la cohérence globale».

Chaque bâtiment est divisé en quatre à six unités de hauteurs différentes (R+2, R+3 et attique), ce qui évite aux habitants de se sentir «enfermés» dans leur quartier. Les logements, à double exposition, présentent des configurations variées : logements collectifs, duplex, logements traversants avec jardin. Les unités basses semblent des maisons individuelles juxtaposées. En bas des immeubles, des massifs d'arbustes préservent l'intimité des appartements situés au rez-de-chaussée.

L'enveloppe extérieure des bâtiments comporte des matériaux résistants, au coût d'entretien réduit : béton peint, béton matricé peint ou enduit matricé.



L'enveloppe extérieure des bâtiments comporte des matériaux résistants, au coût d'entretien réduit : béton peint, béton matricé peint ou enduit matricé.

Une attention particulière a été portée au choix et à la diversité de la palette végétale, conçue avec l'agence paysagiste Complémenterre. Objectif : renforcer la lisibilité des espaces et favoriser la biodiversité, mais aussi réduire les charges d'entretien (arrosage, tonte, taille...). Au gré des saisons, les résidents assisteront au spectacle de la nature : changement de couleur des feuillages, floraison, modification des écorces et de la silhouette des arbres... La nuit, certains arbres peuvent être mis en lumière. Cet éclairage nocturne, réalisé avec des ampoules basse consommation, peut être désactivé pour limiter les déperditions d'énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Arc. Ame a conçu son projet autour de six enjeux

- identifier clairement l'entrée de la résidence et sa limite par rapport à la
- créer une rue principale dans la résidence pour canaliser les déplacements des voitures et des piétons et préserver les espaces privatifs,
- aménager un espace central de convivialité,
- conserver au maximum les plantations de bonne qualité,
- construire des bâtiments pour jouer le rôle d'écrans acoustiques et visuels, afin de préserver la tranquillité de l'espace de convivialité,
- conserver les percées visuelles vers l'abbaye et reconstruire des bâtiments plus bas.





Une résidence où les séniors se sentent chez eux.

Fondé par l'Abbé Pierre, Emmaüs Habitat est un bailleur social que ses origines rendent particulièrement attentif à la qualité de vie de ses locataires. Une culture qui se perçoit dans tous les détails des jardins seniors.

Les logements du rez-de-chaussée sont attribués en priorité aux personnes âgées ou à mobilité réduite, non dépendantes, qui échappent ainsi à la solitude et à l'isolement. Confortable et adaptée, la résidence peut apporter des services et une assistance personnalisée à des personnes seules ou en couple une alternative entre le maintien à domicile et la maison de retraite. Conformes aux normes d'accessibilité des handicapés, les appartements sont conçus pour faciliter la vie des personnes à mobilité réduite : largeur des couloirs, dimensions des pièces et aires de dégagement permettent le déplacement d'un fauteuil roulant, aménagement permettant une approche latérale de la cuvette des WC, absence de rebord dans le receveur de douche, absence de seuils et de marches... Au-delà de ces équipements de base, le logement peut être adapté à moindres frais.

Ces logements sont agrémentés de jardinets privatifs conçus pour répondre à leurs besoins spécifiques. Une terrasse minérale de plain pied prolonge les pièces principales du logement. Une double jardinière, équipée d'une banquette, permet de jardiner dans des postures ergonomiques : en position assise sur la banquette ou en fauteuil roulant, ou debout sans devoir se baisser. Les plantes (végétaux couvre-sol, plantes vivaces à fleurs,

bulbes et arbres fruitiers ou groupe de grands arbustes en fond de jardin) nécessitent **peu d'entretien**; celui-ci peut aussi être effectué par le bailleur si les locataires le souhaitent.

Sur le sol de l'esplanade centrale, une mosaïque a été réalisée avec tous les résidents

Un espace de rencontre convivial, bordé de belles plantations, a été créé entre les immeubles. Dès l'origine du projet, l'agence de paysagistes Complémenterre a souhaité associer les locataires à la réalisation de cette esplanade. Au fil des mois, l'idée de créer une mosaïque «participative», afin de permettre aux personnes vivant là depuis longtemps de marquer le lieu de leur empreinte, s'est affinée. Des plots de résine, jaunes, orange, rouges et bleus, symbolisant chaque logement et rappelant les motifs des garde-corps, ont été insérés dans le sol selon un jeu de cercles concentriques.

L'aspect graphique du dessin formé par les plots offre aux enfants un espace ludique. Aujourd'hui, ils jouent sur cet espace, tandis que les personnes plus âgées s'y reposent et s'installent sur les bancs pour flâner. «C'est leur parvis. On a l'impression qu'il a toujours été là, poursuit Muriel Alves. Tenu par la rue, les immeubles et les arbres, l'espace vit».

Un «projet partagé» entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage

«C'était une opération très dense. Le maître d'ouvrage souhaitait au départ construire 180 logements, explique Muriel Alves, architecte responsable du projet chez Arc.Ame. Nous avons été retenus sur une offre, et non par concours, avec comme idée de travailler ensemble à la construction du projet, plutôt que de présenter une image terminée. Il s'agissait de présenter un programme très léger et de partager les idées avec le maître d'ouvrage avant de commencer à dessiner. Nous avons donc fait l'esquisse et l'avant-projet sommaire main dans la main avec Emmaüs Habitat.» La réflexion et les études préalables concertées ont duré deux ans.

L'Union nationale des syndicats français d'architectes (Unsfa) a récompensé Arc. Ame pour cette élaboration de projet originale, en lui décernant la mention de la démarche exemplaire du prix du projet citoyen 2015.





Deux questions à Laurent Pezin, architecteurbaniste associé d'Arc.Ame, maître d'œuvre du projet, et Muriel Alves, chef de projet

Pourquoi avoir organisé le projet de rénovation de la résidence Blanche-de-Castille autour des axes de circulation ?

Faire la ville, c'est d'abord poser les voies, avant de réaliser le parcellaire et de placer enfin les bâtiments... Même si l'on a fait l'inverse après-guerre! C'est pourquoi nous avons souhaité tout d'abord «qualifier» les rues, c'est-à-dire les redessiner, y mettre des trottoirs, réorganiser le stationnement qui était omniprésent, afin de réellement diriger les piétons. L'idée serait même, si possible, de rebaptiser le site «rue» Blanchede-Castille, ce qui serait aussi une façon d'affirmer son appartenance à l'environnement urbain. Dans ce projet de réhabilitation, nous avons dû également prendre en compte quatre bâtiments d'origine qui seront préservés, ainsi qu'une dizaine d'arbres de grande hauteur, d'une qualité suffisante pour qu'on ait pu les conserver. C'est sur ce contexte général que nous avons pu nous appuyer pour constituer des espaces d'échange bien délimités au sein de la résidence. Il ne n'était pas question de tout détruire et de repartir de zéro... Du reste, dès que c'est possible, nous avons pour habitude à l'agence de sauver au maximum les arbres présents sur un site. Nous imaginons souvent des projets qui se faufilent entre les arbres... C'est parfois compliqué, mais pour un résultat tellement positif: on a ensuite l'impression que l'espace a toujours été là.

Vous qualifiez le projet de «mini-opération urbaine». Qu'est-ce que cela signifie ?

Le travail sur la résidence Blanche-de-Castille est une opération vraiment très dense. Après avoir conçu les rues et les passages sous les ponts, il fallait prévoir 150 logements, des zones de stationnement — la voiture est importante dans ce type de quartiers — et préserver un espace en cœur d'îlot, tout en maintenant des bâtiments existants. Presque une équation impossible... Les nouveaux bâtiments ont donc été posés autour de la rue, et viennent ainsi «tenir» l'espace public. En effet, c'est toujours grâce au bâti que l'espace vide se constitue. Le site comporte une autre contrainte très forte : la présence de deux voies ferrées qui bordent la parcelle en triangle. Nous ne voulions pas qu'un immeuble serve d'écran anti-bruit. Nous avons donc choisi d'implanter les constructions en épi par rapport aux voies de façon à préserver la vie sur l'îlot central, et de varier les gabarits : des immeubles plus importants ont pour vocation de structurer l'espace et de limiter le bruit, tandis que d'autres, moins hauts, ponctuent la ligne de ciel. Nous avons également procédé à des réaménagements très important sur les espaces extérieurs, que nous avons confiés à l'agence Complémenterre. Ce projet a représenté cinq ans de travail, dont deux ans d'études avant l'appel d'offres, dans le cadre d'un «projet partagé». Une volonté commune d'Emmaüs Habitat, qui ne souhaitait pas ouvrir de concours, et de l'agence. Ce concept consiste à concevoir un projet préalable très léger, dans lequel les architectes partagent leurs idées avec le maître d'ouvrage avant même de dessiner. On arrive ainsi à une co-conception du projet.



Fiche technique



Maître d'ouvrage

Emmaüs Habitat

Maîtrise d'œuvre

Arc.Ame architecte urbaniste, mandataire du groupement

Co-traitants

Scoping, bureau d'études tous corps d'état Complémenterre, paysagistes

Type de mission

marché de maîtrise d'œuvre ou construction neuve

Programme

150 logements collectifs dont 31 logements seniors 79 places de parking en sous-sol

1 local associatif

Aménagements extérieurs de l'ensemble de la résidence

Coût des travaux :

18,9 M€ HT



Concevoir l'architecture en fonction du temps et de l'espace.

Arc.Ame mène depuis 20 ans une démarche architecturale et urbaine qui repose sur une volonté commune des associés d'imaginer, concevoir et réaliser à toutes échelles qui composent notre cadre de vie.

Le décloisonnement des approches entre la ville et les bâtiments qui la structure, est le cœur de notre motivation. La maîtrise de l'aménagement de l'espace, sous toutes ses formes, implique de penser l'architecture dans son contexte global, environnemental, culturel, social et urbain. L'Agence réunit donc une équipe pluridisciplinaire aux compétences étendues à tous les métiers de l'aménagement et du bâtiment.

Les échanges en interne sont permanents pour croiser nos expériences nourries de nombreux projets de logements, d'équipements scolaires et sportifs, locaux industriels, de complexes culturels, d'opérations de renouvellement urbain, de réalisation d'espaces publics, d'opérations d'aménagement...

Concevoir l'architecture en fonction du temps et de l'espace.

« L'architecture se pense dans le temps, un bâtiment s'imagine, se conçoit, se réalise, vieillit et se transforme. Nous concevons le métier d'architecte sur la durée : qualité des détails, pérennité des matériaux, mais aussi ouverture sur les évolutions d'usages et spatiales des bâtiments.

L'architecture se pense dans l'espace. La maîtrise des différentes échelles de perception est au cœur de notre démarche. L'impact des constructions dans la ville ou sur un site naturel, mais aussi la qualité de vie des usagers et la rationalité de l'organisation, fondent notre approche spatiale et architecturale ».