

Architecte : Bruno Hubert et Michel Roy, architectes, et Christophe Girot, paysagiste

Maître d'ouvrage : Le Logis Social du Val d'Oise

Adresse : 2 rue de la Paix, 95480 Pierrelaye
7.224 habitants (source INSEE)



Vue générale du site © Hervé Abbadie

Ce programme mixte composé de logements sociaux et d'équipements juxtaposés (bibliothèque et foyer pour personnes âgées dépendantes), est réalisé dans le cadre de la restructuration de parcelles maraîchères situées au cœur de Pierrelaye. Il s'agit d'une opération de densification accompagnée de la création d'un parc public de deux hectares.

Programme : 33 logements sociaux locatifs type PLA, maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, bibliothèque municipale, parc public

Date de livraison : 1997

Surface : 3920 m² SHON

Coût de l'opération : 3 049 000 € HT

À l'origine de ce projet : une opportunité foncière et des liens tissés entre les architectes et la Ville de Pierrelaye.

Située au centre de Pierrelaye, une réserve foncière immense constituée d'anciens terrains maraîchers fournit l'opportunité de créer un parc de deux hectares et de dégager des vues sur la ville.

La ville s'étire d'une part le long de l'ancienne Chaussée Jules César et d'autre part le long de la voie ferrée, ainsi que de la nationale puis de l'autoroute, qui créent autant de lignes parallèles dans le paysage de ce bourg proche de Pontoise.

Pierrelaye a pour particularité d'être entourée par des terres maraîchères polluées par plus d'un siècle d'épandage des eaux usées de la Ville de Paris. Le tissu urbain conserve des traces de ce découpage parcellaire agricole que l'on retrouve notamment dans cette réserve foncière en cœur de ville, proche de la mairie. L'ensemble du terrain est bordé par d'anciennes maisons, des lotissements des années 60-70, un collège et du pavillonnaire.

Les architectes ont une bonne connaissance du site, en raison d'un concours de gymnase gagné et d'une étude de redéfinition du POS. Des liens étroits sont tissés avec la Mairie, politiquement stable, et plus particulièrement le Maire, Michel Valade, et le directeur des services techniques.

La Ville connaît l'enjeu d'un tel lieu et réfléchit à une programmation mixte comprenant un équipement public type bibliothèque, une MAPAD pour les anciens de Pierrelaye, des logements sociaux de petites tailles pour répondre à la demande, des logements individuels ; il y a aussi l'idée d'un jardin public qui permet une respiration en centre ville.

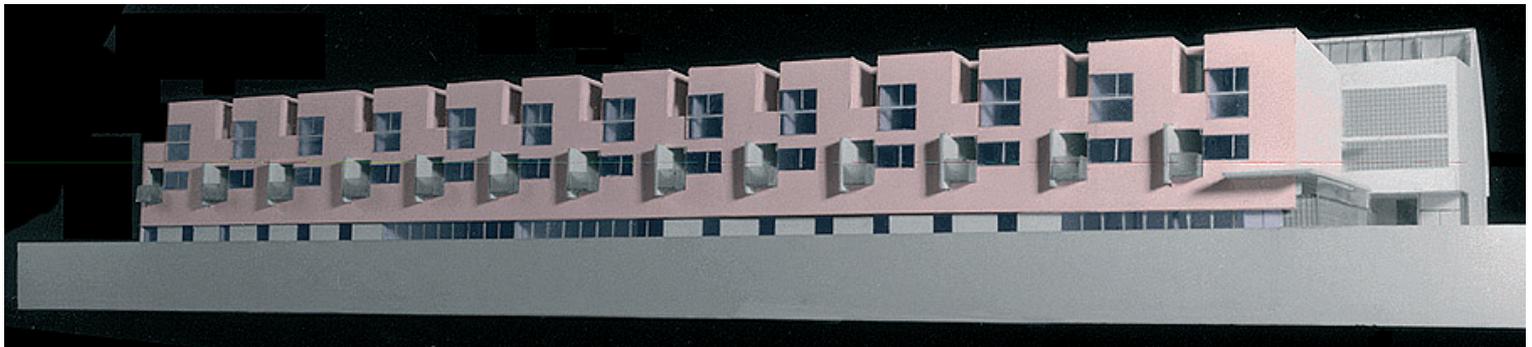
Le programme est étudié en relation avec le propriétaire du terrain sur lequel la mairie a exercé son droit de préemption.

La Ville organise un concours d'aménagement urbain restreint dont l'agence Hubert et Roy, associée à un paysagiste, Christophe Girot sont lauréats. La maîtrise d'ouvrage « le Logis social du Val d'Oise » est opérateur pour les logements sociaux.

La Ville ne souhaitait pas être maître d'ouvrage, n'ayant pas la structure nécessaire. Elle a donc confié et vendu au Logis social les terrains qu'elle avait expropriés.



Vue aérienne © Google Earth



Vue de la maquette ; à l'arrière plan, la bibliothèque © Hubert et Roy architectes

Le montage financier a ainsi été long et compliqué entre ces deux acteurs. L'agence s'investit au-delà de sa mission, travaillant sur le montage financier de la bibliothèque, revoyant le programme...

Le concours est avant tout un concours de jardin public.

L'agence propose une figure géométrique définie en relation avec l'histoire du lieu et son contexte.

L'objectif premier est de valoriser le paysage comme signe identitaire et de conserver des traces du site originel. Des éléments du parcellaire, tels que des murs en moellons et la noue qui scinde le terrain en deux sont conservés, de même que l'axe nord-sud préexistant.

Au loin, on aperçoit le jeu des toitures et des faîtages de la ville et les différents matériaux qui la composent.

Pour la figure géométrique du parc, un vide cadré rectangulaire est créé, qui se rattache à la déclivité existante. Avec presque rien, il joue un rôle de respiration et renvoie le regard au loin, au-delà des lotissements et maisons anciennes environnants. La parcelle s'appuie sur des murs qui la ceinturent et créent une promenade périphérique. D'un point de vue programmatique, la Ville souhaitait une idée forte pour ce parc, véritable parvis pour des manifestations ou des terrains de jeux. Cette idée se retrouve alors dans la plate-forme qui la longe au sud. Un travail d'accès et de jonctions se fait avec les voies existantes. Un enclos fruitier comme mémoire du site est placé au cœur du parc. Un jardin thématique s'établit sur l'un des côtés.

Le programme s'établit sur les franges et les marges latérales afin de conserver ce vide central et les vues.

Le plan-masse concentre le programme et le bâti en un point,

ce qui redéfinit un front urbain. Le projet s'adosse sur les murs du parcellaire, tels les pignons des maisons individuelles, crée un lien avec l'environnement et s'inscrit comme une ultime pièce urbaine.

La petite bibliothèque est verticale, disposée sur trois niveaux. Le front urbain compose la façade de la MAPAD et des logements qui bénéficient de la lumière de l'ouest.

Le jardin est dessiné selon des lignes qui organisent le projet en strates. Un socle crée



Vue sur les logements depuis le parc © Hervé Abbadie

la limite avec le jardin et accueille les parkings en décaissé. La terrasse de la MAPAD, comme tous les logements, offre des vues dégagées sur le site et le parc. Le collectif avec sa passerelle et sa coursive définit un parcours en cœur d'îlot.

Enfin le parvis articule les différents programmes, logements, bibliothèque, foyer pour personnes âgées et redistribue les flux vers le parc et la ville. Malgré son hétérogénéité, le programme respecte une urbanité et une implantation du projet dans la ville. L'imbrication des programmes fait naître des usages qui se réunissent en une mixité de fonction, de flux et de personnes.

Un programme de maisons individuelles en bande est en accession, vendu par un opérateur.

C'est une opération privée et une opération Ville. L'agence a eu un rôle d'urbaniste et a contrôlé le permis de construire.

Les logements, principalement des deux pièces et quelques trois pièces en duplex, sont doublement orientés. Les parties communes sont réduites au minimum : le sous-sol est ouvert, le hall se compose comme un noyau central de desserte. Puis les escaliers et coursives desservent les appartements dans une grande fluidité.

Les logements, basés sur une trame de 5,65m, sont distribués selon un principe de cellule. Les salles de bain et les cuisines donnent sur la coursive, la chambre et le séjour associés à un balcon en saillie ou une terrasse en creux, ouvrent sur le parc.

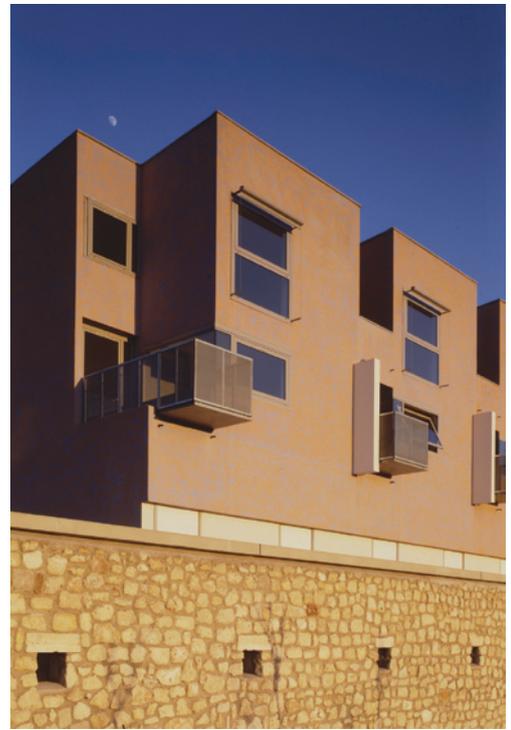
Construit en béton, le bâtiment présente de nombreux détails d'exécution pour les fenêtres, les balcons, les garde-corps et la représentation de la matière.

En fonction des niveaux, les balcons sont disposés en creux ou en saillie.

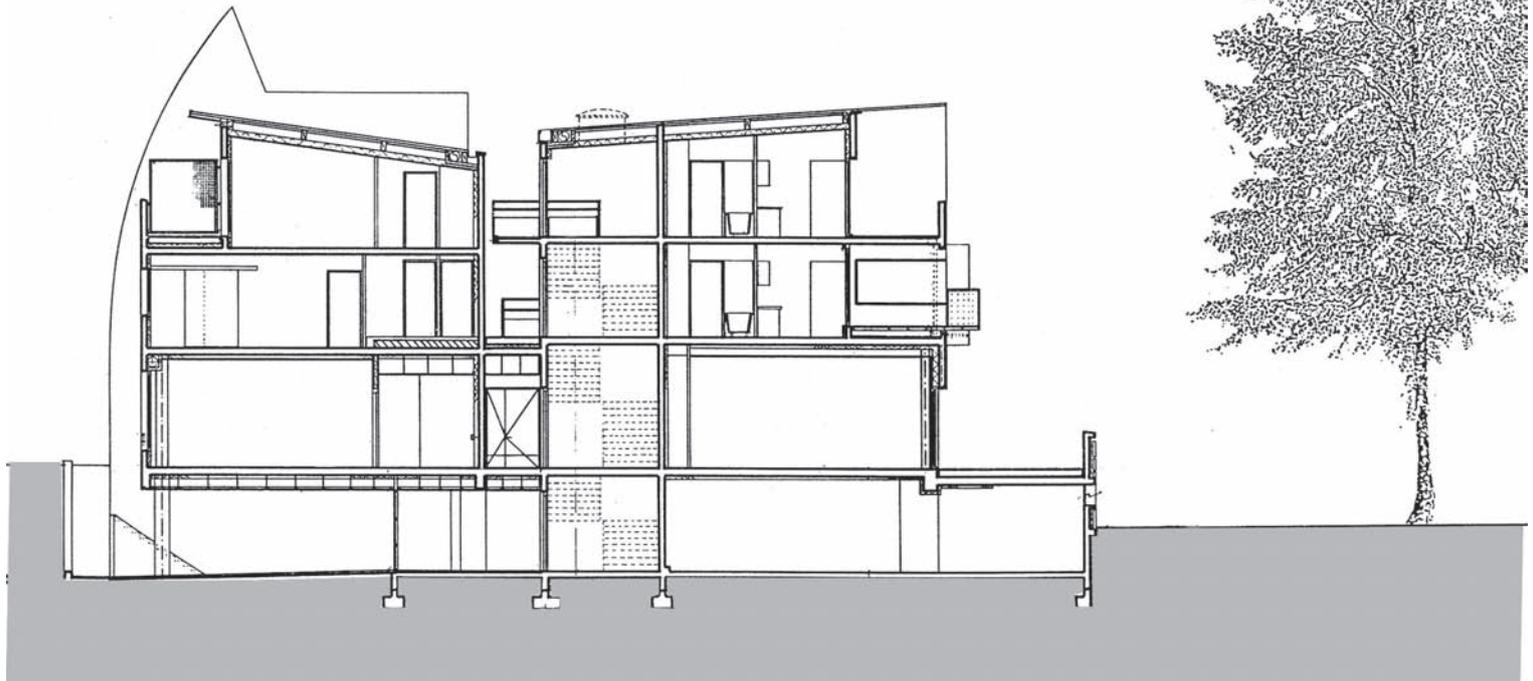
Au premier niveau des logements, on accède depuis la chambre à une terrasse en creux qui se prolonge en avancée métallique. Un voile de béton vertical orienté sud-ouest permet de maîtriser la lumière et de cadrer la vue vers le parc. De plus, une fenêtre en angle permet d'offrir depuis le séjour une vue panoramique vers la ville et au-delà.

Les vitrages sont au nu extérieur, soulignés par une menuiserie métallique qui fait écho au garde-corps en tôle perforée.

Au second étage, les balcons sont en creux, la fenêtre d'angle disparaît laissant la



Détail de la façade © Hervé Abbadie



Coupe générale des logements © Hubert et Roy architectes

la place à une large et haute baie protégée par un store extérieur.

En ce qui concerne les matériaux et plus particulièrement l'enduit, il y a eu un vrai travail de fond avec l'entreprise PRB. La pigmentation du béton est en effet très soignée. Elle s'inspire de celle de la pierre, sur laquelle la lumière joue de nombreuses variations chromatiques. Un procédé d'enduit a été réalisé à partir de deux teintes différentes, de deux couches et d'une finition à la taloche au clou pour donner une certaine patine à la matière et faire réapparaître successivement les deux couleurs. Des tests de couleur ont été faits, proposant plusieurs variantes. Un ton bleuté, mélangé à un ton rose-orangé, ont été adoptés. La matière se révèle différente sous la lumière et selon la distance à laquelle on la regarde. De loin, elle peut évoquer une brique ; de près, la complexité du mélange s'expose dans toute son hétérogénéité.

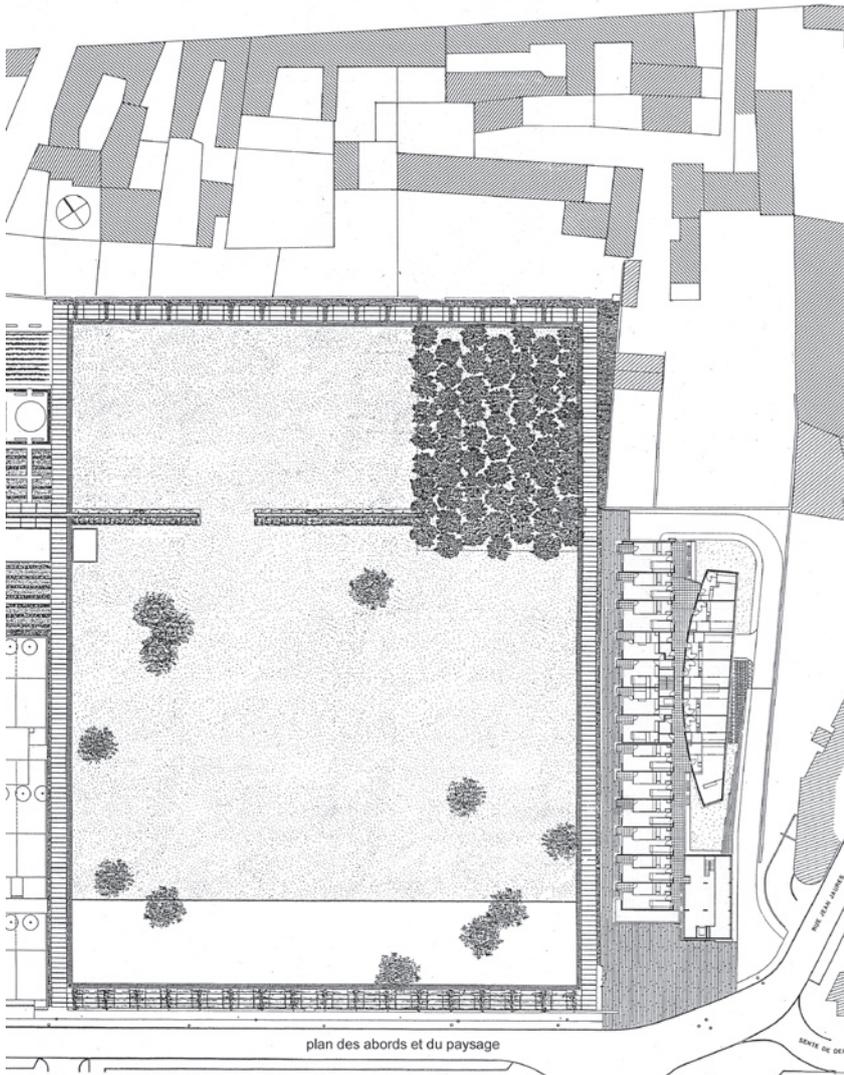
Par une organisation proche de l'idée du « workshop », une relation de confiance entre les entreprises, la Ville, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, l'opération de Pierrelaye, qui a aujourd'hui dix ans d'existence, démontre sa pertinence et son innovation dans le champ de l'expérimentation urbaine et de la mixité sociale et programmatique, sur le mode d'habiter et sur la prise de risque en phase de montage du projet.



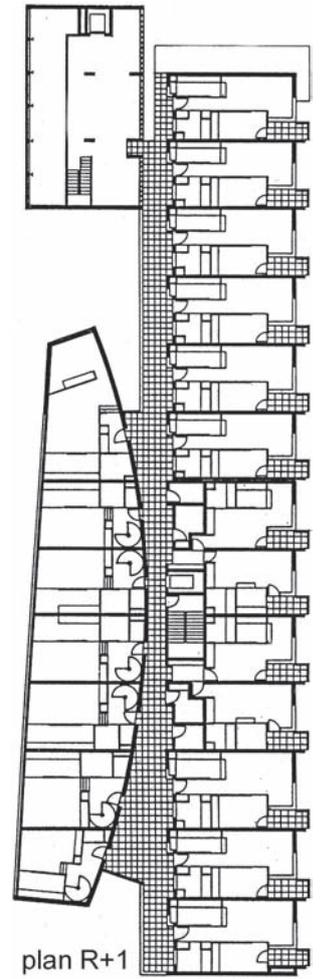
Vue de la courive © Hervé Abbadie



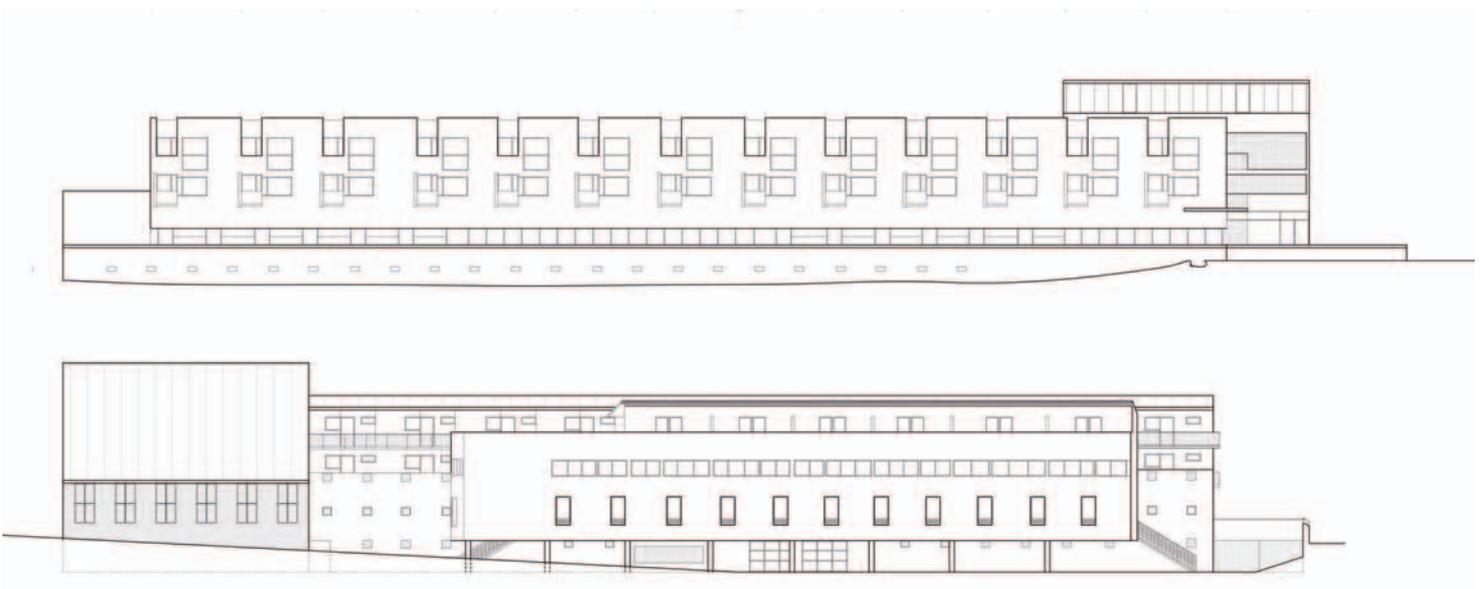
Vue intérieure d'un deux pièces : la fenêtre d'angle ouvre vers le paysage © Hervé Abbadie



Plan masse © Hubert et Roy architectes



Plan niveau 1 © Hubert et Roy architectes



Façades © Hubert et Roy architectes

Critères de qualité

Historique du projet

Le projet de Pierrelaye est né et a été réalisé grâce à un processus de communication, de relation, de liaison et de mise en commun des objectifs entre les différents acteurs. Tous ont eu conscience de l'enjeu et des objectifs d'un tel site et de son potentiel.

Pierrelaye est une petite municipalité ; l'agence Hubert et Roy était alors une jeune agence récemment nommée aux Albums de la Jeune Architecture. Le Logis Social du Val d'Oise est une petite structure, mais très présente sur le département et ouverte aux nouveaux modes d'habiter.

Très investie dans le champ du domaine social, elle développe une réflexion en matière de service social et d'amélioration du cadre de vie. Elle a appuyé la démarche de maître d'œuvre tout au long du projet.

Chacun des acteurs a dépassé ses propres missions pour faire avancer un projet urbain et architectural ambitieux et novateur. Chacun s'est engagé et a pris des risques pour mener à bien la réalisation. Cela a nécessité une grande confiance entre les partenaires et parallèlement une stabilité politique.

Si les grandes orientations ont été vite définies, l'agence n'en a pas moins développé une approche du projet en continu, proche de l'idée du workshop, le site et le contexte le permettant.

Le résultat est pertinent, ambitieux, innovant, proche de l'expérimentation programmatique et urbaine.

Il permet aussi de faire comprendre à chacun des acteurs qu'il faut parfois dépasser le simple cadre strict du projet et qu'une réflexion doit être menée en amont avec divers partenaires pour obtenir un résultat satisfaisant.

Il est aussi nécessaire de souligner que dans ce cadre d'opération non conventionnelle, le cadre traditionnel juridique n'est pas toujours adapté à ce type opératoire et que cela peut s'avérer dangereux lorsque les actions et cadres des uns débordent sur ceux des autres.

À terme, le projet est une réussite pour tous. Il a été sélectionné pour l'Équerre d'argent.

Le parc remplit ses objectifs de poumon vert et vieillit bien. L'appropriation par les habitants s'est faite rapidement. Demeurent toujours quelques problèmes de sécurité associés à des usages inappropriés du lieu. Mais qui restent marginaux.

L'opération présente une performance intéressante pour la forme de densité, des usages et sur la question de la mixité.

Programmation, montage et conduite de l'opération, gestion de l'opération

Proposer une opération programmatique mixte en cœur de ville et la conduire de manière rassemblée, dense et non étalée sur le territoire, se révèle innovant en matière de cohabitation sociale.

Des consensus en terme de capacités, de souhaits, de budgets, dans la faisabilité des projets, ont été établis, mais la programmation a plus résulté d'un travail d'équipe et d'une complicité avec la Ville.

Le montage financier, au regard de la multiplication des programmes et des acteurs, s'est avéré périlleux et ambitieux par rapport à des budgets serrés.

L'opération demeure dans un cadre d'expérimentation, peu conventionnel au milieu des années 90.

Le projet a connu un certain retard avec des décalages de chantier et une légère augmentation des coûts après la défection d'entreprises induisant une relance d'appel d'offre. À terme, ces incidents n'ont cependant pas pénalisé sa qualité architecturale et urbaine.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

La qualité d'habitabilité réside en plusieurs points :

- 1/ un mode d'accès au logement particulier, avec un cheminement, des vues, un parcours qui montre l'imbrication du projet dans la ville,
- 2/ des logements traversants est /ouest,
- 3/ une ouverture visuelle et physique sur le parc,
- 4/ un travail sur les vues et la fenêtre,
- 5/ un large éclairage naturel pour toutes les pièces,
- 6/ une redéfinition de la cellule pour les deux pièces,
- 7/ des trois pièces en duplex

Critères de qualité

Insertion urbaine

L'opération s'inscrit dans les problématiques urbaines de la ville de Pierrelaye et dans la redéfinition d'un centre urbain, générateur d'usages et de mixité et pôle de redistribution des flux.

Dimension esthétique

La difficulté de cette opération d'un point de vue esthétique résidait dans le collage et la cohabitation d'identités d'usage et la création d'un front urbain qui apportait une nouvelle pièce au « puzzle » historique et architectural du site.

Le projet réussit à définir par la juxtaposition de plusieurs architectures (la bibliothèque, les logements) des usages d'habitation et d'équipements en un ensemble compact orienté à la fois vers la ville pour la bibliothèque et vers le parc.

La façade arrière, qui permet l'accès au parking et au hall, bien que secondaire, reflète par sa composition et ses jeux de volumes la mixité des programmes, ainsi que la réflexion sur les parcours en ce qu'on pourrait dénommer un cœur d'îlot.

Choix constructifs et techniques

La multiplication des matériaux tout en nuances, sans collage gratuit et la gestion de leur mise en œuvre sont à souligner comme média de cohérence et d'identité du projet.

Un point négatif : le manque d'occultation pour certaines fenêtres au premier étage donnant à l'ouest.

Innovation

Cette opération présente un vrai caractère d'innovation : d'un côté son origine et son montage financier et programmatique dans une époque donnée (le milieu des années 1990), de l'autre, sa gestion de la densité urbaine, de la mixité et de la complexité dans le projet architectural.

Cette complexité d'usage liée à la maîtrise de la densité, a permis de libérer le maximum de terrain pour le jardin public et de créer un pôle unique bâti.

L'innovation réside aussi dans la participation de la maîtrise d'œuvre au montage de l'opération et à la mise en stratégie du projet, de ses orientations en amont, de sollicitation des partenaires

Cela permet de fixer très tôt des paramètres qualitatifs et de créer des liens entre les acteurs.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 2 rue de la Paix, 95480 Pierrelaye

Maîtrise d'ouvrage : Le Logis Social du Val d'Oise

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non, La SA d'HLM Le Logis Social du Val d'Oise a assuré une maîtrise d'ouvrage déléguée pour la bibliothèque municipale et la réalisation du foyer-club pour personnes âgées. La réalisation des logements comme de la MAPAD a été réalisée en maîtrise d'ouvrage classique. La MAPAD a été réalisée en liaison avec le gestionnaire : « les Parentèles »

Contexte urbain : grande parcelle inoccupée en centre ville, exploitée sous forme de terrain maraîcher, entourée d'une ZAC des années 1960-1970 au sud (300 logements collectifs sous forme de plots R+4/5), d'un collège et de quelques immeubles à l'est, d'un ensemble pavillonnaire de 30 logements environ à l'ouest et, au nord, du tissu ancien des maisons historiques de Pierrelaye implantées le long de la Chaussée Jules César

Modalité du choix du maître d'œuvre : concours d'urbanisme et d'architecture portant sur l'ensemble du foncier disponible

Maîtrise d'œuvre : Bruno Hubert et Michel Roy, architectes, avec Christophe Girotpaysagiste

Bureaux d'études : Philippe Buchet, BET Structures. Ph. Pautrat, BET fluides et thermique. Économistes : Cabinet Jouenne et Perrin

Entreprise générale : non, entreprises en lots séparés ; Entreprise Brézillon pour la réalisation du lot gros-œuvre

Gestionnaire : pour les logements : Logis Social du Val d'Oise ; pour les équipements publics : la ville de Pierrelaye ; pour la MAPAD : l'association « Les Parentèles »

Calendrier : concours : 1993 ; livraison du chantier : 1997

Type d'opération : logements sociaux locatifs type PLA et équipements publics subventionnés (DDASS, & DRAC IDF)

Programme : 33 logements sociaux locatifs PLA, une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (24 chambres), une bibliothèque municipale, un foyer-club du 3^{ème} âge et un parc public

Mode de chauffage : gaz individuel

Surface : 3920 m² SHON, SHON Logements : 2024 m², SHON MAPAD : 1198 m², SHON Foyer-club : 176 m², SHON Bibliothèque : 462 m²

COS de la parcelle : zone NA sans COS prédéfini car l'occupation du parcellaire comme la densité des constructions faisaient l'objet du concours

Coût construction : 3 049 000 € HT (valeur Sept 1993)

Contexte de l'opération : restructuration du centre ville et constitution d'un tissu urbain à partir d'une opportunité foncière de terrains maraîchers disponibles en centre ville

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

Nombre de pièces : 6 T1, 21 T2, 2 T2 dx, 4 T3 dx formant au total 33 logements locatifs.

Orientation : nord-ouest/sud-est

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : parkings : 1078 m², locaux tech. : 87 m², terrasses et balcons accessibles : 813 m², terrasses non accessibles : 155 m²

Services et équipements : bibliothèque municipale, foyer-club municipal du 3^{ème} âge, MAPAD et parc public