

## 50 Logements PLUS, 60 places de parking

**Architecte :** Patricia Leboucq architecte

**Maître d'ouvrage :** la SAGE

**Adresse :** résidence du Chemin vert, rue des Tournelles,  
93290 Tremblay-en-France, 35.300 habitants (source INSEE)



Vue générale, extrait © Jean-Marie Monthiers

*Au cœur d'un projet de revitalisation et de structuration du Vieux Pays au Tremblay, dont le plan a été élaboré par Massimiliano Fuksas, l'opération de cinquante logements PLUS de Patricia Leboucq propose une typologie de douze maisons de ville à toiture à deux pentes, regroupées sur quatre parcelles.*

**Programme :** 50 logements PLUS avec 60 places de parking

**Date de livraison :** mars 2004

**Surface :** 3 638 m<sup>2</sup>

**Coût de l'opération :** 3 125 205 € HT



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Dans le cadre d'un nécessaire projet de revitalisation et de structuration du Vieux Pays au Tremblay, Massimiliano Fuksas, aménageur de la ZAC, élabore un anneau végétal, écrien et écran de 150 mètres de large destiné à protéger ce dernier bourg rural de la Seine-Saint-Denis d'une absorption dans la banlieue et de ses voisins : l'aéroport Charles de Gaulle et le parc des expositions de Villepinte. Son projet se veut respectueux du cadre traditionnel et historique du site tout en choisissant une écriture contemporaine pour les constructions neuves. Il s'agit de faire « co-exister le patrimoine ancien réhabilité avec de petits programmes de logements réalisés par différents architectes », parmi eux le projet de Patricia Leboucq.

Ce projet fait donc face à une opération de maisons individuelles soit centrées sur leur parcelle soit accolées deux à deux, à quelques vieilles fermes encore en activité, témoins d'un passé agricole du Vieux Tremblay et bordées par les champs de culture et à un lotissement pavillonnaire.

Contactée par la Sage pour qui elle avait fait un concours de MAPAD (remporté par MAAST - cf: fiche) et de gendarmerie, Patricia Leboucq remporte la consultation sur dossier.

**La parcelle est complexe** : triangulaire, son hypoténuse est courbe. De fait, par sa géométrie, aucun modèle ne peut être répété.

Situé à l'origine en bordure de champs, sans réel contexte urbain si ce n'est le cœur ancien et le cahier des charges de la ZAC, le premier projet de l'agence propose de réaliser sur la parcelle, une typologie de maisons en bandes et de plots, le budget de l'opération ne permettant pas la réalisation de maisons individuelles.

L'option n'est pas retenue.

**Mais Patricia Leboucq conserve l'idée des plots** qui sont en réalité de grosses maisons de ville et propose de rassembler les cinquante logements en douze maisons réparties sur quatre îlots, comprenant chacune de deux à six logements. L'architecte joue sur la variation d'une même typologie. Le nombre de maisons diminue au fur et à mesure que le terrain s'amincit.



Vue aérienne © Google Earth



Vue extérieure © Jean-Marie Monthiers



Le cahier des charges de la ZAC prescrit notamment un mur le long de la voie nouvelle, actuelle rue des Tournelles, des voies en quinconce pour offrir des percées visuelles vers le paysage et de préserver des vues à l'intérieur de l'îlot.

La SAGE ne souhaite pas de parking en cœur d'îlot qu'il faut laisser planté. Il y a par conséquent une privatisation de celui-ci en jardins et terrasses.

**Tous les logements au rez-de-chaussée** ont un jardin, avec des clôtures ou des haies fermant l'espace. Tous les logements au premier étage ont un large balcon prolongeant le séjour. Tous les services sont placés en périphérie : les soixante places de parkings fractionnées en petites entités en relation directe avec les logements, les boîtes aux lettres et locaux annexes sont regroupées sous forme de petits pavillons à toit-terrasse. L'accès au logement se fait donc par la rue transversale. À la limite parcellaire, les maisons présentent un pignon percé de terrasses et d'ouvertures sur la rue des Tournelles et reprennent ainsi la tradition des murs-pignons qui font la limite. Ces pignons sont soulignés par un long mur courbe d'un mètre quatre-vingt de haut, à l'origine en gabions, réalisé en bois et interrompu au niveau des rues transversales.

**Les maisons ont une hauteur constante de R+1 + combles.** Deux logements identiques sont superposés. Seuls les duplex de deux parcelles échappent à ce schéma. L'accès à l'étage se fait par un escalier extérieur en métal et béton et les espaces hall ouvert et couvert en rez-de-chaussée sont traités en béton lisse.

Le projet adopte la toiture à double pente en bac acier à la demande de la municipalité et du règlement de la ZAC qui souhaite ainsi préserver l'image du Vieux Pays de Tremblay.

**En périphérie d'îlot**, entre les jardins, des espaces sont traités en placette plantée. Les façades sont en maçonnerie enduite dans un ton clair, alternant des éléments en bois préfabriqués et quelques notes de couleurs vives sur le mur dans l'axe du faîtage : jaune, rouge, vert, bleu, quatre couleurs qui identifient les îlots et qui sont reprises pour les locaux périphériques. Les volets sont en bois.



Détail de façade  
© Jean-Marie Monthiers



Vue intérieure © Jean-Marie Monthiers



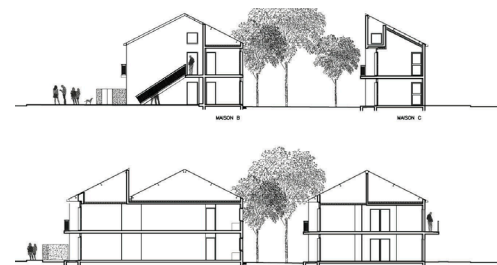
Vue sur le coeur d'îlot planté privatif © Jean-Marie Monthiers

Presque tous les logements sont traversants, le séjour ouvrant au sud. Les baies, que pour des raisons de budget l'architecte regrette de n'avoir pu réaliser en bois, sont de manière générale toute hauteur. Seule une retombée de poutre les contraint.

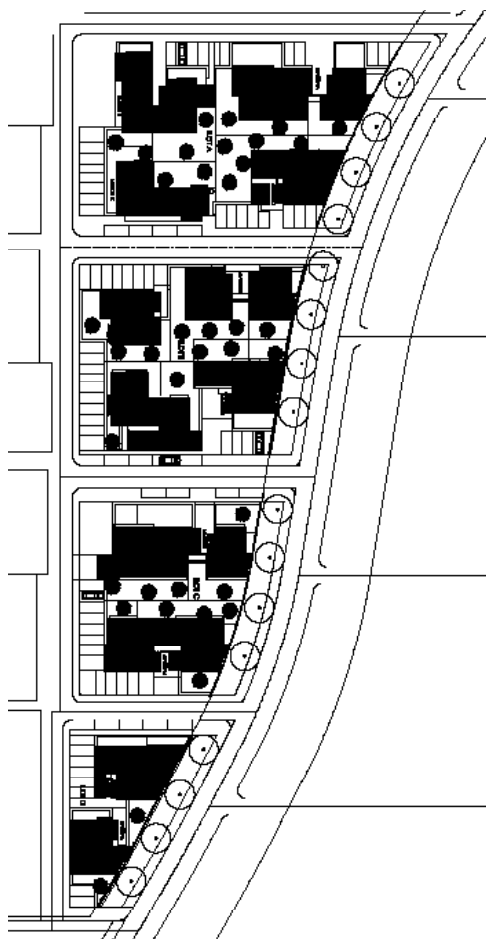
L'espace entrée-séjour-cuisine se dilate et offre non pas plusieurs petits espaces mais un grand espace, la cuisine pouvant s'ouvrir ou se fermer sur l'espace séjour. Les séjours à R+1 bénéficient d'une double hauteur sous comble.



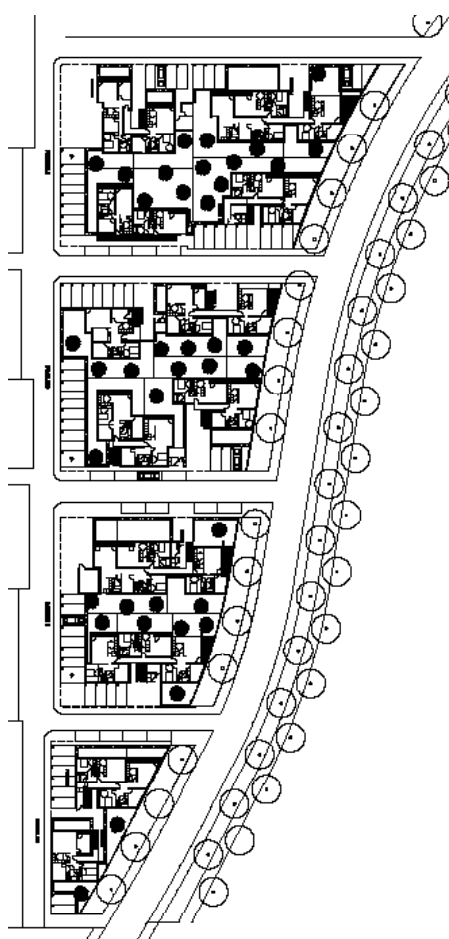
Vue sur les accès © Christelle Lecoeur



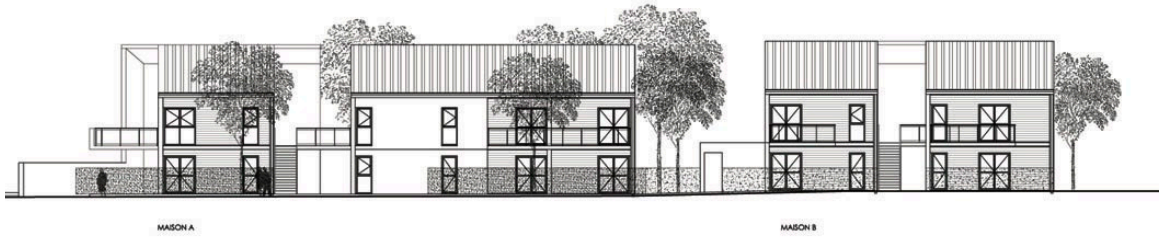
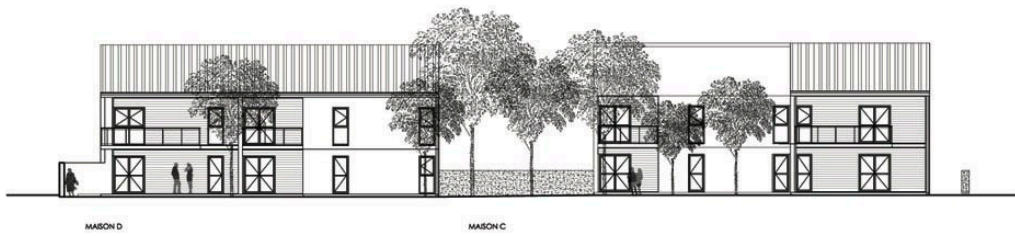
Coupes © Patricia Leboucq architecte



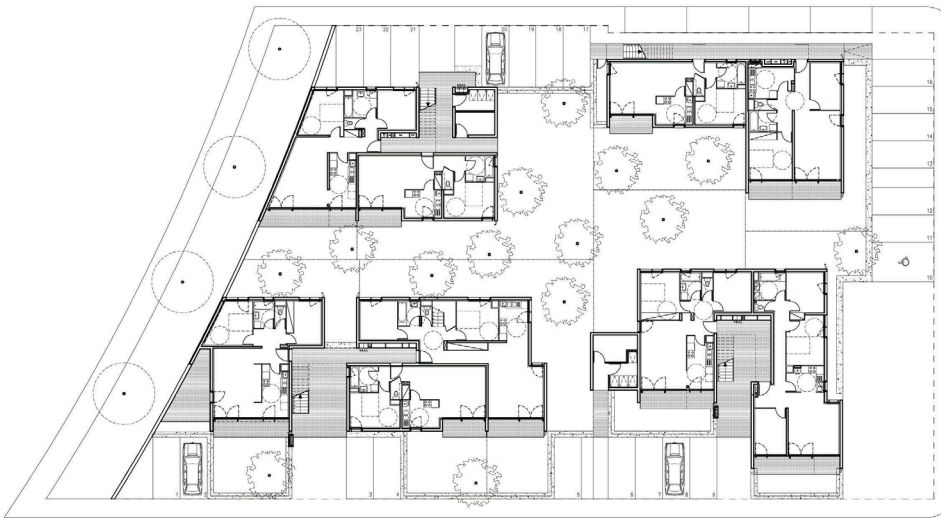
Plan masse © Patricia Leboucq architecte



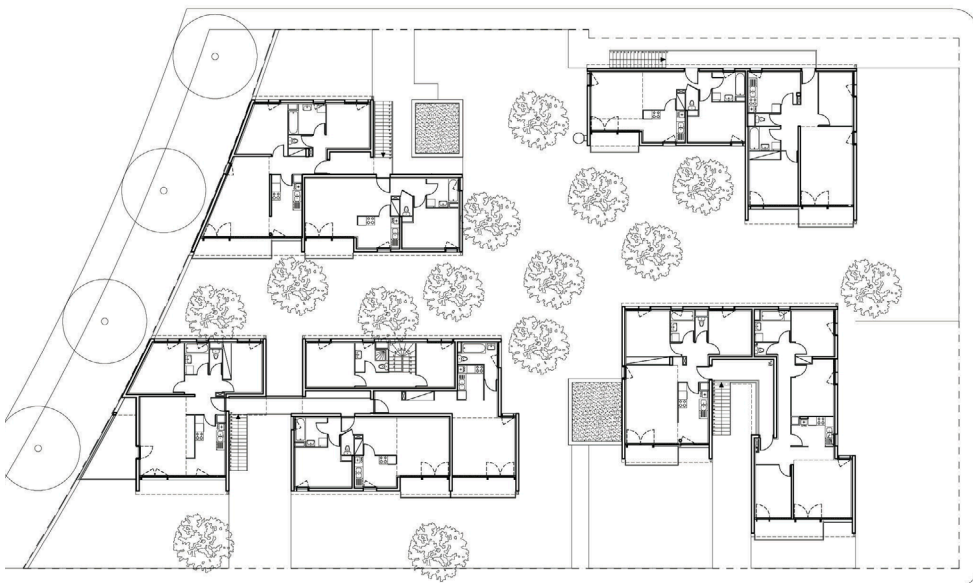
Plan d'ensemble du rez-de-chaussée © Patricia Leboucq architecte



Élevations © Patricia Leboucq architecte



Plan rez-de-chaussée, extrait © Patricia Leboucq architecte



Plan niveau 1, extrait © Patricia Leboucq architecte

# Critères de qualité

## Historique du projet

Bien que les délais aient été longs, du fait d'un budget serré et par conséquent, de la difficulté à trouver une entreprise, cette réalisation est un véritable exploit quant à son optimisation aussi bien financière - même si le principe de plots est plus cher que la solution de maisons en bande en terme de façade - qu'architecturale et urbaine.

Il faut en retenir le pari réussi d'une architecture optimum, à la fois simple et riche dans le cadre d'une densification urbaine même si l'entreprise qui a remporté le marché est une entreprise de gros-œuvre, ce qui a posé problème, et si le projet a connu quelques soucis financiers, le marché ayant été signé plus cher que l'estimation.

## Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Générer un cœur d'îlot privatif planté, rejeter sur la périphérie les services et accès, permettre des appartements traversants, trouver un dispositif regroupant entrée cuisine séjour dans des surfaces réduites, bénéficier de la hauteur sous combles pour agrandir l'espace, tous ces éléments augmentent l'habitabilité et le confort des logements.

Les résidents bénéficient à la fois des atouts de la maison individuelle tout en bénéficiant de ceux du collectif et de la densité.

Les logements en rez-de-chaussée sont handicapables. Toutes les pièces profitent de la lumière naturelle. Les séjours bénéficient de quatre hautes fenêtres si on compte celle de la cuisine. L'apport de lumière est l'une des qualités principales relevées par les usagers.

On peut regretter un manque de rangement intégré, manque relevé par certains usagers. Néanmoins, les pièces sont suffisamment spacieuses pour permettre la disposition de mobilier sans entraver l'espace.

De même, un espace buanderie pourrait être rajouté.

## Insertion urbaine

La typologie est l'un des critères majeurs de qualité architecturale et de démarche de qualité.

Cette typologie de grosse maison de ville est une solution à exploiter davantage face à l'étalement urbain. Elle permet de gérer un rapport de densité tout en générant des interfaces semi-publiques (les jardins en cœur d'îlot), publiques (les

placettes), semi-privées (les balcons terrasses sur les murs-pignons qui permettent la vue mais pas de rapport avec le voisin).

Elle permet aussi de créer de l'urbanité d'interactions et de connexions physiques ou visuelles entre les jardins privatifs, les placettes, les parkings et les accès.

Associée ici à un modèle qui cependant ne se répète pas du fait de la forme parcellaire, elle peut se révéler une alternative entre la maison individuelle et la maison en bande et d'une grande rentabilité, la diversité pouvant être introduite par les couleurs, les matières de revêtements etc...

## Dimension esthétique

D'un point de vue esthétique, cette opération est à confronter aux opérations actuelles voisines sous cahier des charges contraignant de la ZAC.

## Innovation

En terme d'innovation, soulignons encore la typologie, qui bien qu'elle soit très simple, n'en demeure pas moins innovante dans son cadre d'implantation. Notons qu'elle est aussi particulièrement bien vécue de la part des usagers qui s'y investissent.



# Fiche d'identité *complète*

**Adresse** : résidence du Chemin vert, rue des Tournelles, 93290 Tremblay-en-France

**Maîtrise d'ouvrage** : La SAGE

**Assistance à maîtrise d'ouvrage** : non

**Contexte urbain** : en bordure de la ZAC du Vieux Pays, en lisière du Vieux Tremblay

**Modalité du choix du maître d'œuvre** : sur dossier

**Maîtrise d'œuvre** : Patricia Leboucq architecte

**Bureaux d'études** : SIBAT : bureau d'études techniques et économiste

**Entreprise générale** : TGM entreprise générale

**Gestionnaire** : SEMIPFA

**Calendrier** : études : 1998-2001 ; livraison du chantier : mars 2004

**Type d'opération** : construction neuve

**Contenu du programme** : 50 logements PLUS, avec 60 places de parking

**Mode de chauffage** : chaudière gaz

**Surfaces** : (shon) 3 638 m<sup>2</sup>

**C.O.S. de la parcelle** : secteur de ZAC, pas de COS

**Coût de la construction** : 3 125 205 € HT

**Contexte de l'opération** : projet dans le cadre de la ZAC du Vieux Pays de M. Fuksas

**Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité** : non

**Surface du logement** : donnée non renseignée

**Nombre de pièces** : du T2 au T5 duplex

**Orientation** : double et triple

**Autres surfaces** (balcon, cave, verrière, terrasse...) : balcon, jardin, parking en extérieur