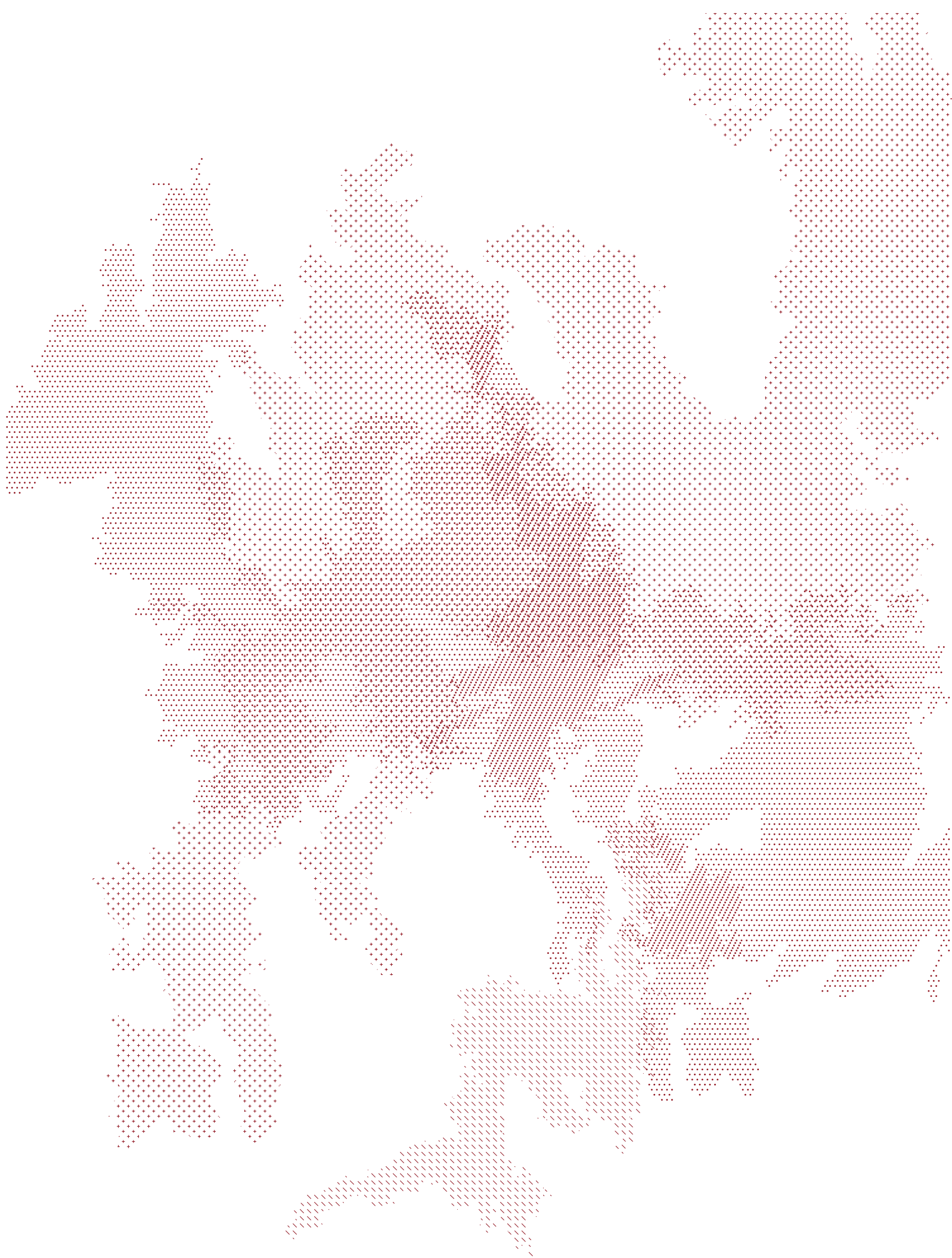




agence Engasser + associés

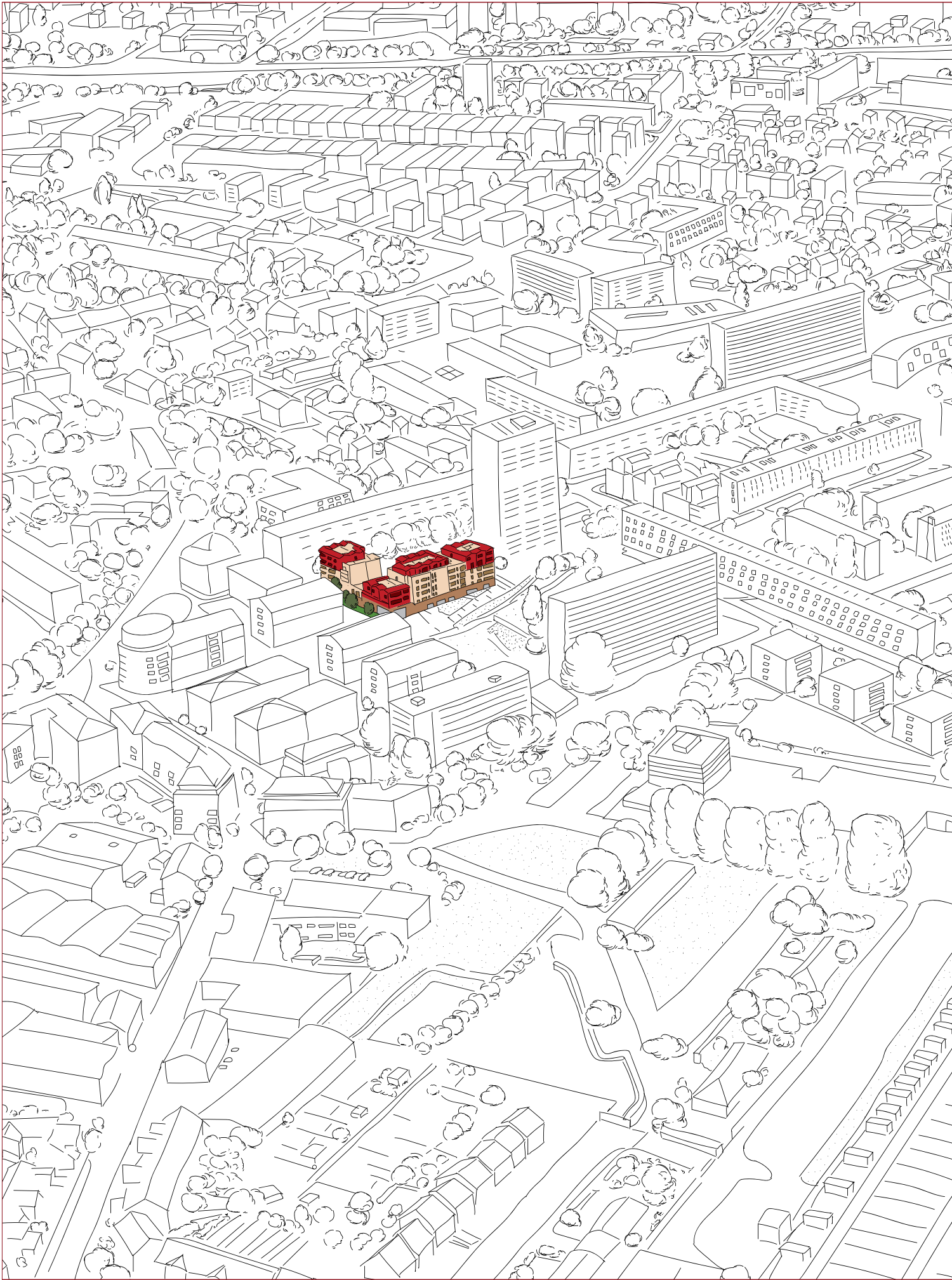
# **59 logements & une Maison pour Tous à Chevilly-Larue**

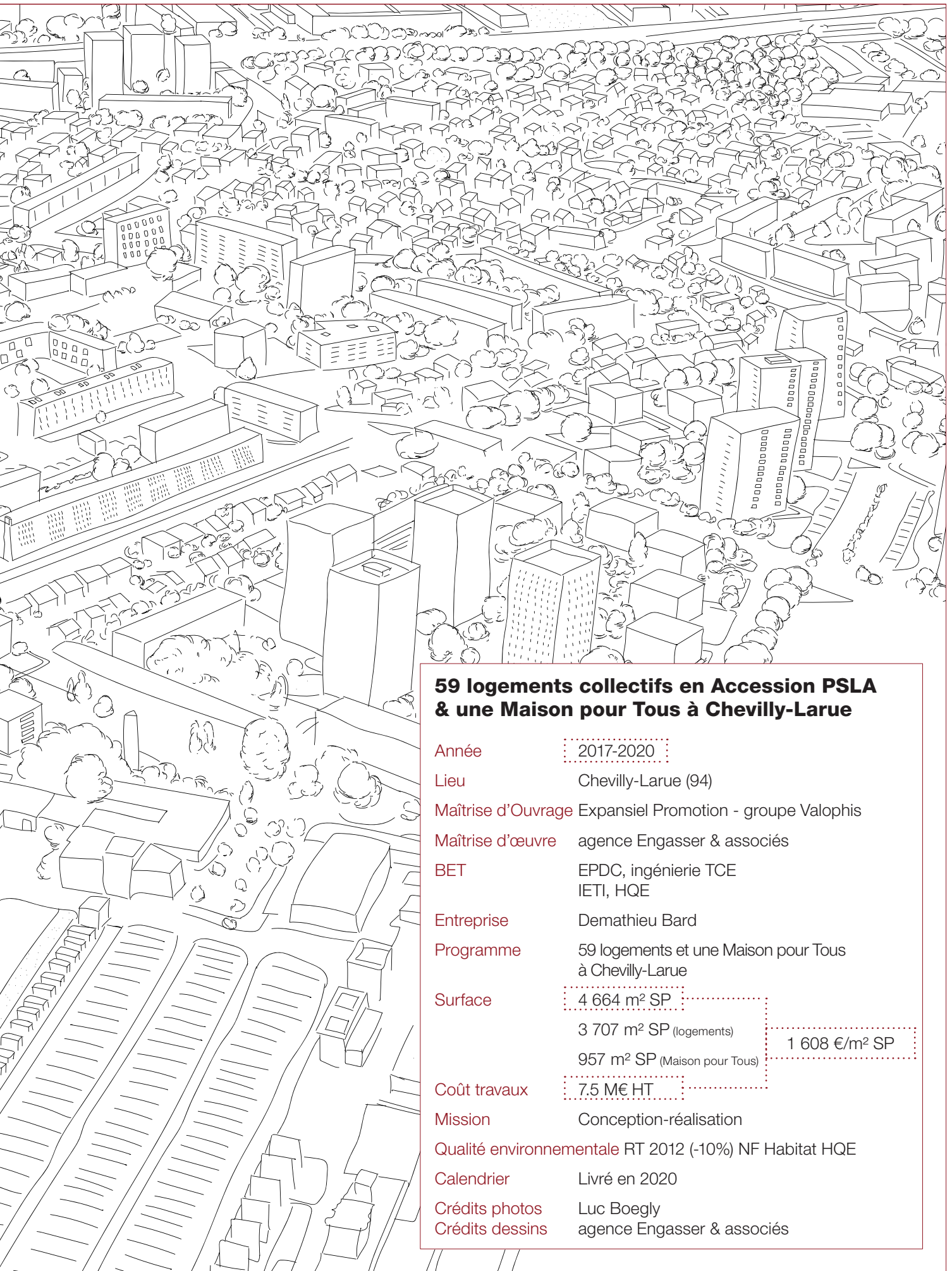
agence  
**engasser**  
+ associés



agence Engasser + associés

# **59 logements & une Maison pour Tous à Chevilly-Larue**





### 59 logements collectifs en Accession PSLA & une Maison pour Tous à Chevilly-Larue

Année	2017-2020
Lieu	Chevilly-Larue (94)
Maîtrise d'Ouvrage	Expansiel Promotion - groupe Valophis
Maîtrise d'œuvre	agence Engasser & associés
BET	EPDC, ingénierie TCE IETI, HQE
Entreprise	Demathieu Bard
Programme	59 logements et une Maison pour Tous à Chevilly-Larue
Surface	4 664 m <sup>2</sup> SP 3 707 m <sup>2</sup> SP (logements) 957 m <sup>2</sup> SP (Maison pour Tous)
Coût travaux	7.5 M€ HT
Mission	Conception-réalisation
Qualité environnementale	RT 2012 (-10%) NF Habitat HQE
Calendrier	Livré en 2020
Crédits photos	Luc Boegly
Crédits dessins	agence Engasser & associés

1 608 €/m<sup>2</sup> SP



# Implantation et respect du PLU







# Une implantation pivot et un îlot ouvert

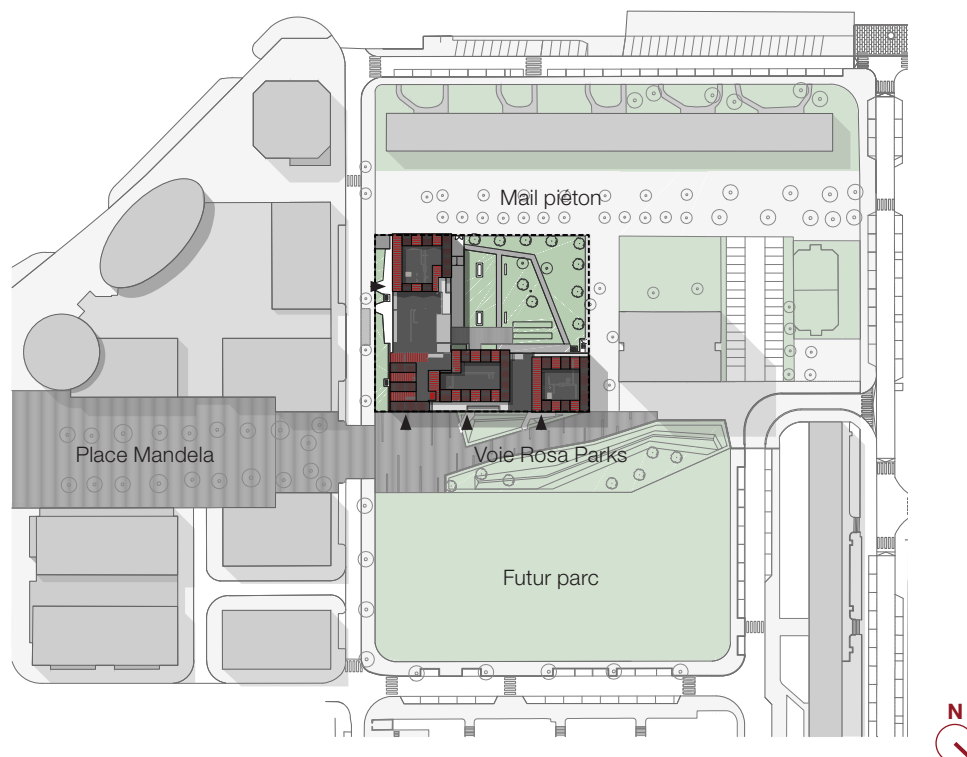
Ce projet de Maison Pour Tous prend place au cœur de la ZAC Sorbiers-Saussaie à Chevilly-Larue, dans le Val-de-Marne. Son originalité réside dans sa **position structurante** : situé entre le **centre-ville** et la **ZAC**, eux-mêmes reliés de par le prolongement de la place Mandela. Le nouveau bâtiment opère une réconciliation grâce au choix de géométrie à l'équerre de l'îlot ce qui engendre le lien entre un quartier très urbain et un quartier fortement pavillonnaire.

Tout d'abord, il s'agit de marquer l'événement que constitue l'immeuble d'angle qui occupe cette parcelle, avec la Maison Pour Tous, lisible, ouverte sur la ville.

L'enjeu est aussi d'apporter de la douceur, de la couleur, sur cette longue place qui devient une promenade plantée cheminant vers le cœur de la ZAC.

Notre projet vise à respecter l'implantation judicieuse de la fiche de lot :

- **tenir l'angle et reconstituer un front urbain** tout en gardant une porosité grâce à un volume plus bas à l'articulation des deux longueurs bâties ;
- **libérer un grand jardin** pour la Maison Pour Tous, ce qui participe à la lecture d'un grand cœur d'îlot vert en prolongement du mail piéton ;
- **offrir un recul planté** de 4 m sur la rue de Provence, en alignement des lots voisins.



# Respect du PLU et gabarit bâti

L'emprise au sol définie pour la Maison Pour Tous est de 1 150 m<sup>2</sup> (comprenant un auvent extérieur de 66 m<sup>2</sup>). Nous respectons bien la surface maximale fixée à 50% des 2757 m<sup>2</sup> du lot (hors emprise des halls affectés aux logements).

De même, l'organisation rationnelle du parking, amenant aux 77 places exigibles par le PLU, nous permet de préserver une emprise cohérente de 858 m<sup>2</sup> de pleine terre, au-delà des 827 m<sup>2</sup> exigés sur plan. Les espaces verts s'étendent sur 932 m<sup>2</sup>, dont une partie pour le retrait rue de Provence traitée en

pleine terre. Il est prévu, conformément au PLU, la plantation d'une dizaine d'arbres de haute tige.

Les dispositions d'alignement de la fiche de lot sont respectées, et les hauteurs mesurées selon cette implantation. Une hauteur de 18 m est autorisée pour les bâtiments disposant de toitures d'au moins deux pentes de 30° minimum.

En suivant cette règle, on bénéficie d'une **variation** dans l'épannelage du bâtiment ce qui nous a permis de retrouver une échelle de proximité en minimisant la hauteur : partant d'une volumétrie générale à R+4, la

hauteur est réduite par endroits pour créer des « maisonnées » donnant l'impression d'être comme posées sur le corps de bâtiment. Toutes tiennent dans la hauteur maximale des 18 m en descendant même en-dessous de 15 m, pour celle de l'angle coiffant la salle polyvalente de la Maison Pour Tous.

Enfin, une grande attention a été portée aux prospects imposés par les règlements d'urbanisme et au-delà, tout simplement, par le savoir-vivre garantissant aux logements intimité et lumière naturelle.



Façade rue de Provence





# Volumétrie et matériaux



# Continuité et variations

Les attentes architecturales et paysagères de la ZAC sont pleinement satisfaites :

- **reconstituer** une morphologie de grands **îlots ouverts** dans le tissu très urbain du quartier Sorbiers-Saussaie ;

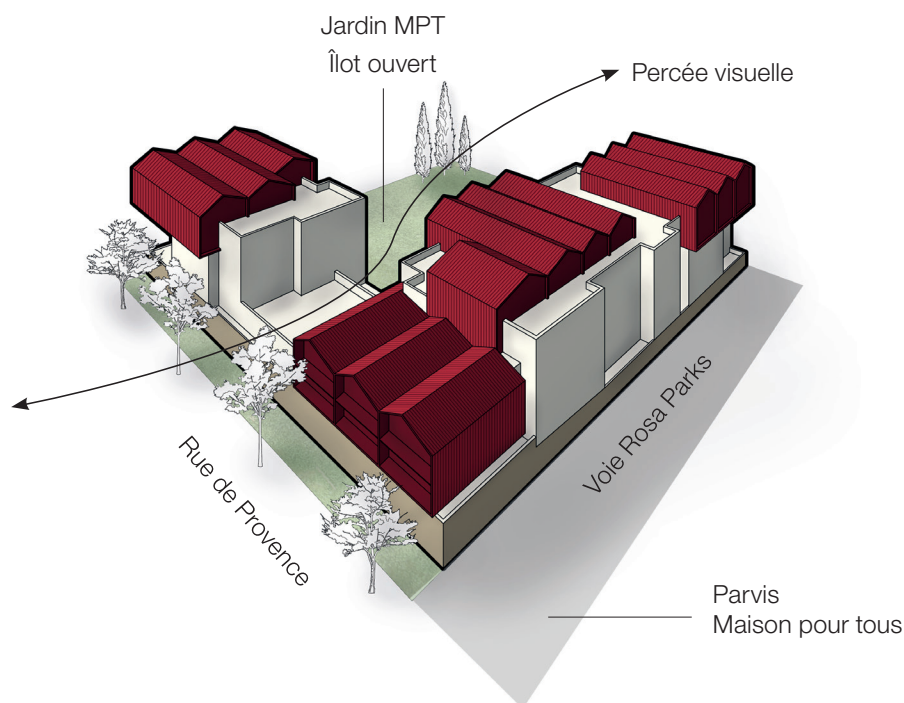
- **proposer** pour les nouveaux bâtiments une architecture alliant richesse et sobriété, en référence au patrimoine bâti et au travail en épaisseur des façades.

Il s'agit, en particulier dans ce quartier, de construire pour l'échelle du piéton, en évitant trop de hauteur, ou de monotonie horizontale.

Pour cela, nous avons fractionné la façade en la cadencant tous les 6 mètres pour la faire vibrer, créer une séquence animée et qui ferait vivre le bâtiment à l'échelle de la rue et du piéton comme le propose Jan Gehl (architecte Danois et Professeur en design urbain) dans son ouvrage *Pour des villes à échelle humaine* (2010). L'enjeu : continuer sans répéter. Le but était de rompre

avec l'aspect monolithique du quartier, en proposant des volumes simples mais poreux qui viendraient accompagner la composition des bâtiments avoisinants.

Afin de conjuguer continuité et variations, la composition architecturale travaille un volume compact et continu, pour y creuser des retraits en plan et en coupe, et déposer des maisonnées colorées sur les toits, reprenant les codes typologiques et colorimétriques des bâtiments environnants.









# Matérialité et pérennité

## 3 entités et 3 matériaux

- **Le socle** est en béton enduit et peint dans 4 nuances telluriques de beige et ocre calepiné verticalement créant une composition rythmée et pérenne. C'est le premier plan de lecture de la façade qui restitue à la fois le projet à l'échelle piétonne et constitue le socle accueillant au RDC de la Maison Pour Tous. Ce dernier se soulève dans l'angle pour figurer un signal urbain au droit de la grande salle polyvalente, et émerge jusqu'à R+4 en volumes nets, creusés de loggias.

- **Le corps central** est en béton avec un enduit texturé appliqué comme un libage de pierres minérales par un travail de joints creux à l'horizontale et bord à bord à la verticale. Cet ensemble de volumes en retrait, dans un jeu de 3 camaïeux blanc cassé et de textures différentes, souligne l'épaisseur de la façade tout en articulant le socle et les maisonnées, apportant ainsi à l'ensemble clarté et légèreté. Les allèges des balcons, comme celles des fenêtres, règnent à

80 cm, préservant l'intimité des logements. Une horizontale matérialisée par ce léger creux dans l'épaisseur du béton vient ceinturer le bâtiment dans son ensemble.

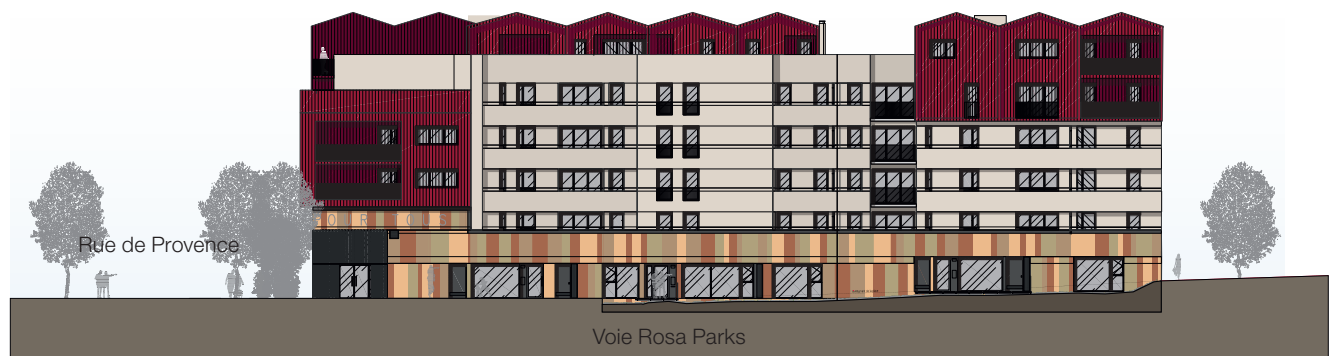
- **Les maisonnées colorées** posées telles des boîtes légères amorcent l'articulation architecturale et des angles du projet avec l'existant. Elles sont en bardage acier revêtu d'une peinture irisée rouge gold, avec des variations dorées reprenant la colorimétrie du quartier et sa fragmentation. Elles sont implantées parfois en retrait, parfois en débord dans la limite des saillies autorisées. Leur toiture en pente de 30° se pare du même bardage que les façades. Une couleur vive souligne les encadrements des menuiseries et les creux des loggias.

Les allèges des loggias sont constituées de métal perforé dans la même onde que le bardage de façade et dans une continuité de plan. Le taux de perforation de cette carapace préserve l'intimité des habitants, masque les aménage-

ments des balcons, mais donne en même temps à la façade une profondeur, une vibration brillante, qui varie avec la lumière.

## Matériaux qualitatifs

Le choix de **matériaux qualitatifs** a été privilégié : l'ensemble du bâtiment forme un système cohérent puisque la peinture vient protéger et révéler le béton. Les résilles des garde-corps soulignent les horizontales des dalles et les acrotères se transforment en garde corps. Les toitures terrasses non accessibles sont en gravillons. L'accès pour l'entretien se fait depuis les circulations ou, pour les derniers niveaux, par un lanterneau d'accès : les équipements techniques et édicules d'ascenseurs sont implantés au milieu des toitures en pente, qui les masquent.





# Conception des espaces



# Accès, stationnement et traitement des limites

L'organisation globale du bâtiment est **conforme** aux prescriptions du programme à l'origine du projet :

- 3 halls et l'emplacement de leurs accès clairement identifiables ;
- différents accès de la Maison Pour Tous et sa visibilité particulière à l'angle ;
- entrée du parking à l'angle du mail piéton et de la rue de Provence ;
- emplacement des raccordements concessionnaires et locaux techniques correspondants en sous-sol.

Les accès aux halls regroupent les portes des sas, locaux vélos et locaux ordures ménagères. Les locaux vélos et ordures ménagères sont dimensionnés conformément au programme.

En continuité de l'esprit initié par le plan de la ZAC, le projet fait la synthèse entre une large place accordée à la **végétation** et la recherche d'**urbanité**. La place Mandela se prolonge selon un parvis végétalisé, apportant une continuité de l'espace public à l'intérieur du bâtiment.

Du côté de la rue de Provence et du mail piéton, les clôtures sont traitées en serrurerie sur un muret soigné. La noue paysagère, dimensionnée à 36 m<sup>2</sup> et cheminant sur toute la périphérie du jardin, a permis d'intégrer la clôture sous forme de « saut de loup ».

Nous avons observé pour le parking le même retrait qu'en superstructure sur la rue de Provence, de sorte que la bande de 4 m puisse être traitée en pleine terre et généreusement plantée. Avec la mise en place de maisonnettes et de bandes de pleine terre, mais aussi, de pontons en bois, nous avons choisi d'apporter un caractère pittoresque au bâtiment, lui conférant ainsi une échelle plus humaine. Nous avons fait le choix de traiter les espaces verts de la même manière de ceux présents au niveau de la Place Mandela et ses alentours.





RIRE BEAUCOUP  
NE PAS HURLER  
ETRE RESPECTUEUX  
TOUJOURS ESSAYER  
EN SOI  
MOTIVÉ  
NE PAS SE PLAINDRE

FAIRE CE  
QUE L'ON  
AIME



# La Maison Pour Tous

La Maison Pour Tous a vocation à être un **espace ouvert sur la ville et ses habitants**, tout en profitant de l'usage d'un jardin dédié en cœur d'îlot dont voici les axes forts :

- des accès indépendants pour l'accueil, la salle polyvalente et la logistique ;
- des halls traversants pour une perméabilité visuelle entre rue et cœur d'îlot vert ;
- des circulations généreuses et des espaces dilatés formant d'agréables espaces d'attente ;
- des entités programmatiques bien distinctes et réparties dans l'organisation et l'usage du plateau :
  - salles d'activités positionnées au nord : musique, cours, travaux manuels...
  - salle polyvalente, atelier cuisine et vestiaires collectifs positionnés au sud
  - hall d'accueil avec salle d'attente et son bar au cœur du bâtiment
  - espace du personnel et ses bureaux à proximité de l'accueil.

## Un signal de l'angle

**Le premier contact visuel** avec la Maison Pour Tous naît avec la grande hauteur de la salle polyvalente. Par ses grandes baies et ses jeux verticaux de brises soleils, elle forme un signal à l'angle de la rue de Provence et du prolongement de la place Mandela offrant plusieurs avantages :

- une solennité à la Maison Pour Tous, lui offrant une grande visibilité avec la possibilité d'une signalétique intégrée au bâtiment ;
- la technique est dissimulée dans l'épaisseur du plafond, créant des sous-faces unies et des surfaces agréables ;
- le traitement acoustique s'en trouve facilité (absorption pour le confort dans la salle et isolement vis-à-vis des logements).

## La Maison Pour Tous (MPT)

Elle se distingue clairement par trois accès :

- **l'accès dans l'angle**, pour la salle polyvalente indépendant du reste de la Maison Pour Tous pouvant être utilisé lors d'événements le soir et le week-end. Cela permet une grande ouverture sur la Place Mandela qui forme alors un généreux parvis ;
- **l'accès principal**, situé au cœur du bâtiment principal, face à la Place Mandela. Sa lisibilité en tant qu'accès principal est assurée par le hall traversant et la large baie vitrée donnant sur le bar adjacent, qui en font un espace d'accueil généreux, à l'échelle de la Maison ;
- **l'accès logistique**, depuis la rue de Provence et la contre-allée accédant au jardin en cœur d'îlot. Ce dernier bénéficie d'une place de stationnement et dessert également l'atelier cuisine.

L'accès principal donne accès au grand hall d'accueil, le visiteur bénéficie d'une vision synoptique de la Maison :

- **à gauche**, un espace d'informations et un espace d'attente ; plus loin, le secrétariat et le bureau de la direction, puis l'accès vers l'entité salle polyvalente.
- **à droite**, la réception et le bar d'accueil généreusement ouvert ; plus loin, les bureaux d'accueil, puis l'accès vers les salles d'activités qui s'ouvrent sur le jardin.
- **devant**, l'accès au jardin, d'abord couvert par un préau de 80 m<sup>2</sup> pour s'abriter lors d'activités extérieures.

# Le jardin

Trois zones distinctes profitent aux usagers de la Maison Pour Tous :

- **Une pelouse dans la continuité du préau.** Elle est ponctuée de quelques banquettes pour des activités libres de plein air et peut accueillir, à la croisée des chemins, un espace dédié aux barbecues.

- **Une prairie plantée d'arbres de haute tige** légèrement vallonnée. Elle engendre une sorte de mise en retrait du jardin avec le mail piéton. Par ailleurs, les salles d'activités sont généreusement vitrées sur le jardin mais des haies arbustives préservent l'intimité des bureaux.

- **Une noue paysagère** qui profite ainsi autant à l'espace public qu'à la Maison Pour Tous, longe le parvis. Cela génère ainsi une séquence d'entrée arborée, tout en imposant une distanciation entre les flux piéton et le bâtiment.

Le jardin permet d'améliorer la biodiversité du site. Le choix a été porté sur des espèces peu gourmandes en eau et peu allergènes.

En plus des bénéfices pour la biodiversité urbaine, cette végétalisation offre plusieurs avantages. En effet, les végétaux purifient l'air ambiant et

créent une atmosphère particulière dans un environnement minéral, notamment en été où cette place deviendra un poumon vert dans le quartier.

Le dessin paysager des espaces extérieurs participe également à la gestion des eaux de pluie, à la régulation des débits hydriques, par l'infiltration, et à la rétention de l'eau de pluie.







# Données techniques

<b>CARACTÉRISTIQUES DE L'ENVELOPPE</b>		Coefficient thermique R en m <sup>2</sup> K/W
Plancher sous combles perdus	sur dalle : Polyuréthane 190 mm + dalle béton	8.00
Plancher haut toiture accessible et non accessible	Polyuréthane 120 mm en extérieur sur dalle + dalle béton	5.22
Plancher bas sur parking	Flocage en sous face du PH sous-sol + dalle béton	2.93
Plancher bas sur locaux non chauffés	Flocage épaisseur 120 mm sur logement + dalle béton	4
Plancher bas des logements sur ERP	Flocage épaisseur 120 mm sur logement + dalle béton	2.93
Plancher bas sur extérieur (R+5)	Fibraroc 120 mm en sous face du PB du R+5 + dalle béton	4
Murs béton sur extérieur	Isolation intérieure : Pse 120 mm + voile béton	4.1
Murs béton escalier et ascenseur sur extérieur (R+5)	Isolation extérieure : Pse 120 mm + enduit + voile béton	3.75
Murs intérieurs sur locaux non chauffés	Isolation intérieure : Pse 80 mm + voile béton	3.3
Murs intérieurs sur ascenseur	Isolation intérieure : Pse 80 mm + voile béton	2.75
Mur intérieurs sur VB/VH	Isolation intérieure : Laine de verre 40 mm + voile béton	1.2
<b>CARACTÉRISTIQUES DES MENUISERIES</b>		W.m <sup>-2</sup> .K-1
Fenêtres et portes - fenêtres PVC plaxé aux étages - fenêtres aluminium laqué en RDC	Double vitrage	Uw ≤ 1.50 Uj/n ≤ 1.35
Portes vitrées sur l'extérieur ou des locaux non chauffés	Double vitrage ou panneau opaque	Uw = 2.0
Portes extérieures ou donnant sur des locaux non chauffés		Uw = 2.0

**PERFORMANCE DE L'ENVELOPPE**      **BBIO = 60.20** POUR BBIO MAX = 68.89      **SOIT RT2012 - 12.51%**

**ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Consommations en kWhep/m<sup>2</sup>.an

Chauffage logements et Maison pour tous	Une sous-station reliée au chauffage urbain au sous-sol assure la production de chauffage	25.20
ECS logements	Production d'eau chaude sanitaire via une sous-station de 250 kW reliée au chauffage urbain + 1 ballon de stockage de 1500 L	24.90
ECS Maison pour tous	Des ballons électriques petites capacités pour les appareils sanitaires	4.50
Ventilation logements	Ventilation Hygro B type Ales Bahia Hygro B. Deux caissons de ventilation, type Aldes inoVEC 6500μW	1.9
Ventilation Maison pour tous	Ventilation double flux auto-réglable avec récupération de chaleur CTA et VMC	15.1
Éclairage		5.40

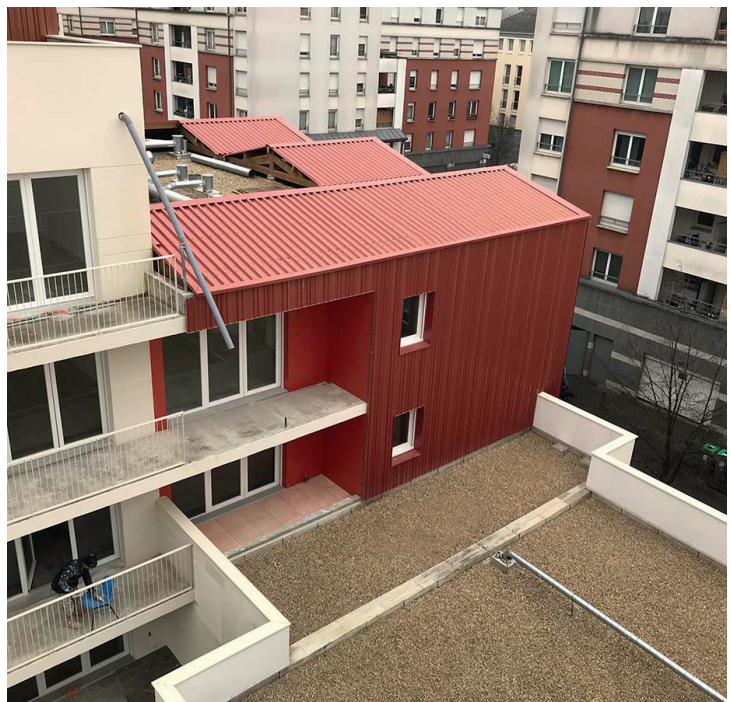
**CONSOMMATIONS ÉNERGIE**      **CEP = 68.30 KWHEP/M<sup>2</sup>.AN** POUR CEP MAX = 79.50      **SOIT RT2012 - 14.09%**

**RÉPARTITION DES 59 LOGEMENTS**

Logements type T2 : 20  
 Logements type T3 : 24  
 Logements type T4 : 15  
 77 places de parking en sous-sol

---

# Photos chantier





---

agence  
**engasser**  
+ associés

**Paris**

10bis rue Bisson  
75020 Paris

**Sarreguemines**

26A rue de la Grande Armée  
57200 Sarreguemines

**Montpellier**

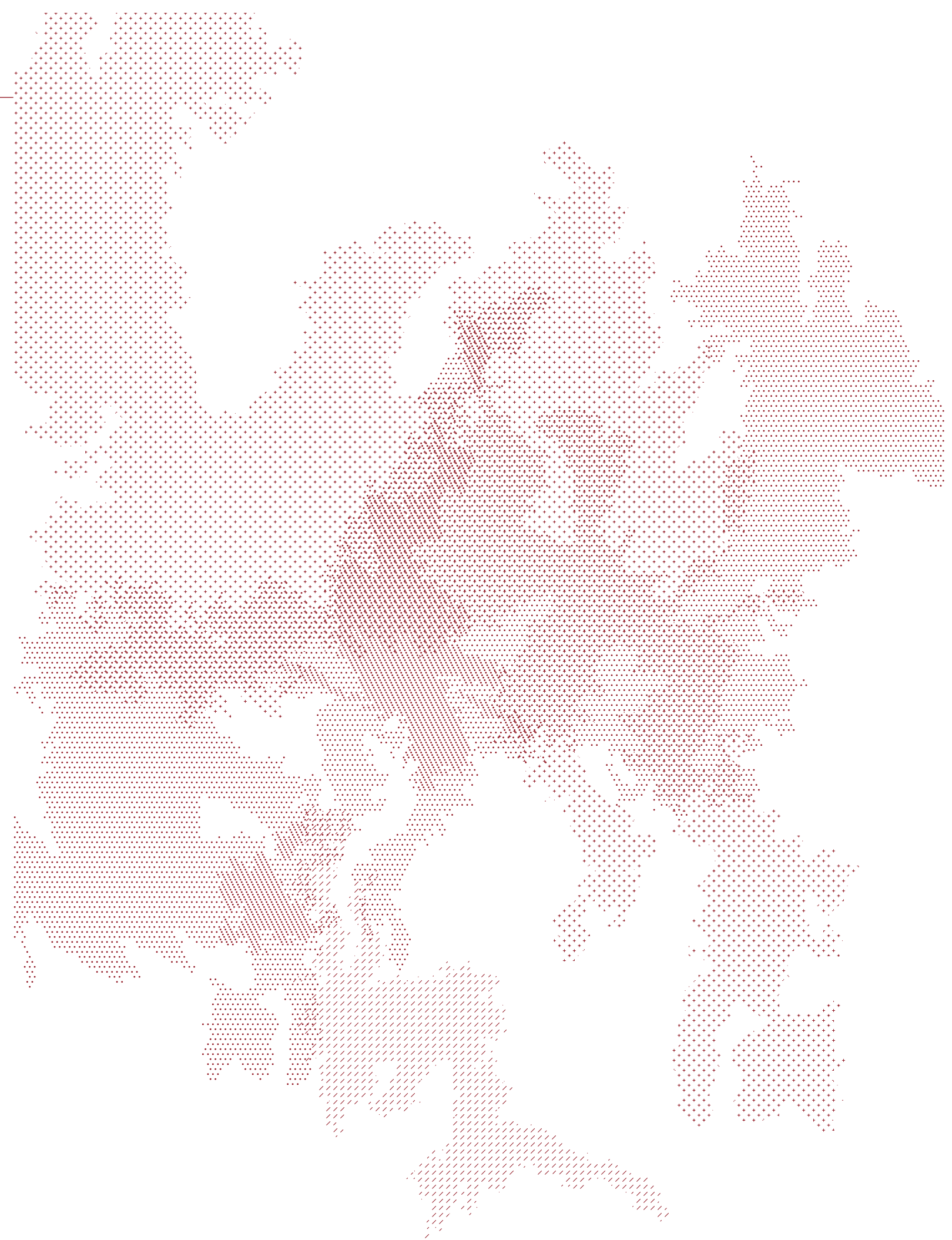
1 rue de la Carbonnerie  
34000 Montpellier

**T 01 82 83 59 40**

**com@agenceengasser.com**

**www.agenceengasser.com**

---





Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de R+5 abritant des logements sociaux, et une Maison pour Tous, avec un parc de stationnement de 76 places.

Le nouveau bâtiment poursuit la réconciliation avec la géométrie à l'équerre de l'îlot et fait un lien entre un quartier très urbain et un quartier fortement pavillonnaire.

Les logements sont traversants ou double-orientés et bénéficient d'un prolongement extérieur (loggias ou terrasses).

Le jardin se compose de 3 zones distinctes pour l'agrément des usagers de la Maison pour Tous : une pelouse en continuité du préau, une prairie plantée d'arbres de haute tige et une noue paysagère qui longe la parcelle.