



agence Engasser + associés

110 logements H&E en accession à Choisy-le-Roi

aEa



agence Engasser + associés

110 logements H&E en accession à Choisy-le-Roi

aEa



110 logements H&E en accession à Choisy-le-Roi	
Année	2009-2012
Lieu	Choisy-le-Roi (94)
Maîtrise d'ouvrage	ICADE Promotion Logement
Maîtrise d'œuvre	agence Engasser & associés (34 logements) AUA Paul Chemetov (76 logements)
BET	AT3E (Thermique) ATEEC (économie)
Programme	110 logements en deux bâtiments de 34 et 76 logements
Surface	8 410 m² SHON dont 2 900 m² pour les 34 logements
Coût travaux	10 M € HT dont 3,8 M € HT pour les 34 logements
Qualité environnementale H&E	
Calendrier	Livré automne 2012
Crédits photos	Mathieu Ducros - OPictures
Dessin	Michel Milunovic

Orientation et insertion urbaine





Habitat dense en zone inondable

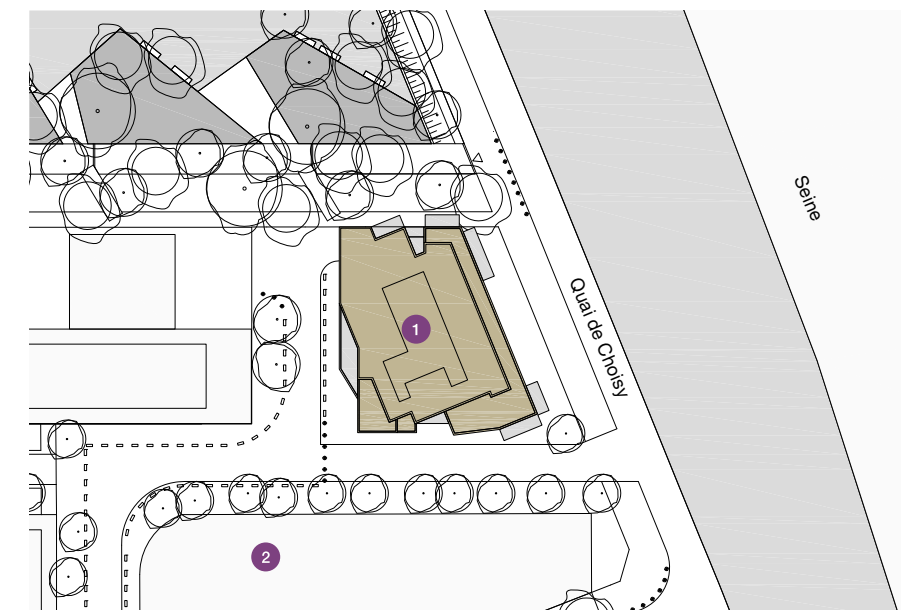
Constituant le **dernier lot de la ZAC** du Port, les deux bâtiments en sont la proue, **face à la Seine et au bord d'un parc**.

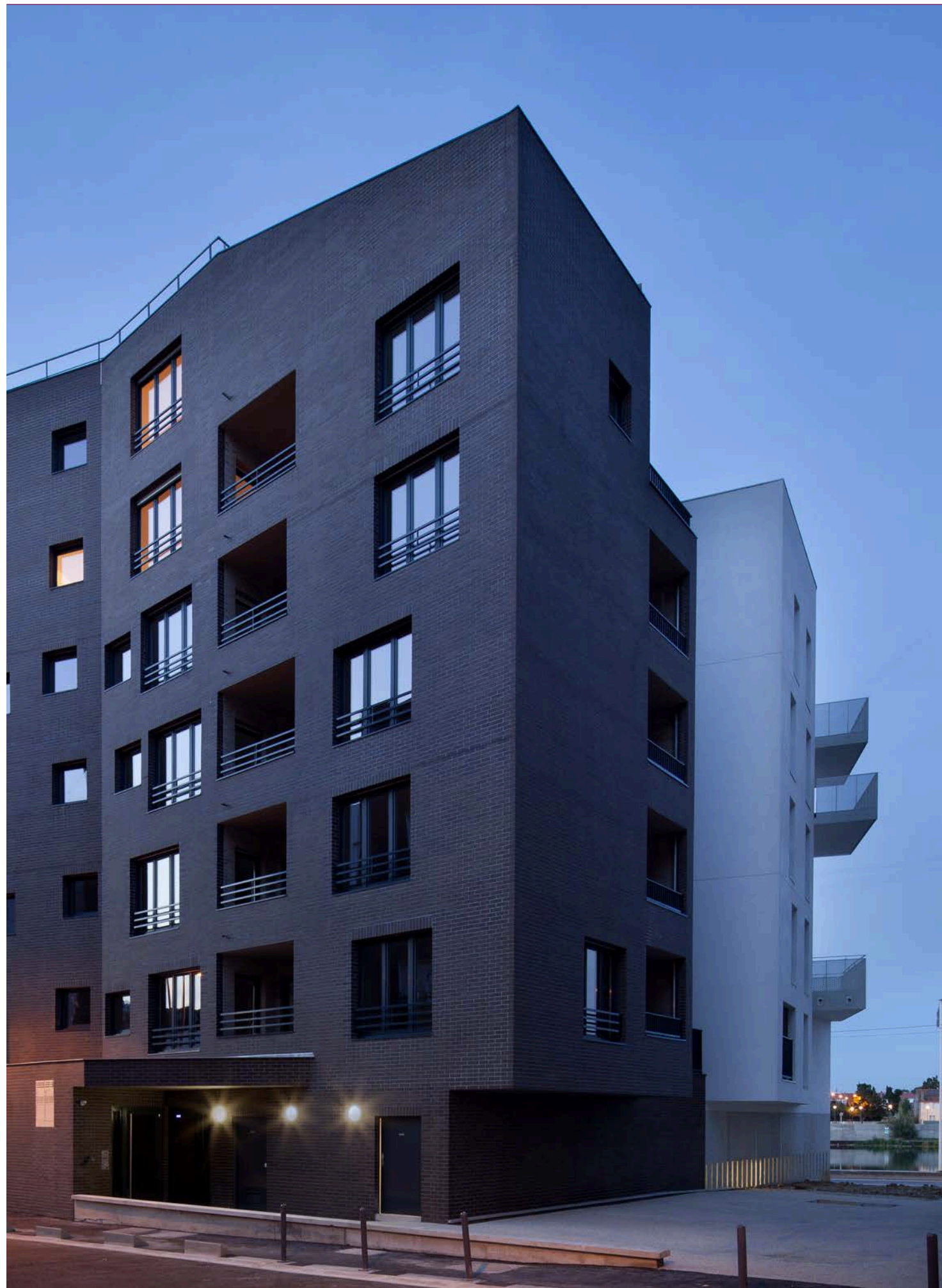
Pour respecter l'impératif de densité lié au **bilan de surfaces** de la ZAC, l'emprise du projet occupe la quasi **totalité de la parcelle**. Un des principaux enjeux pour l'image urbaine du bâtiment de 34 logements a été de **diviser le gabarit massif** ainsi généré.

Le **parking**, commun avec le bâtiment de 76 logements, en occupe le **sous-sol et le rez-de-chaussée**. Afin de répondre aux risques d'inondations caractérisant cette parcelle, **aucun logement** ne se situe **sous le premier étage**. Les façades du rez-de-chaussée sont ajourées pour ne pas faire obstacle au **libre écoulement des eaux** en cas de crue majeure.



- 1. 34 logements
- 2. 76 logements

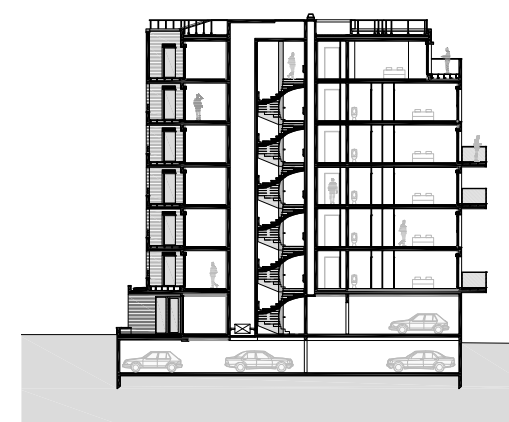
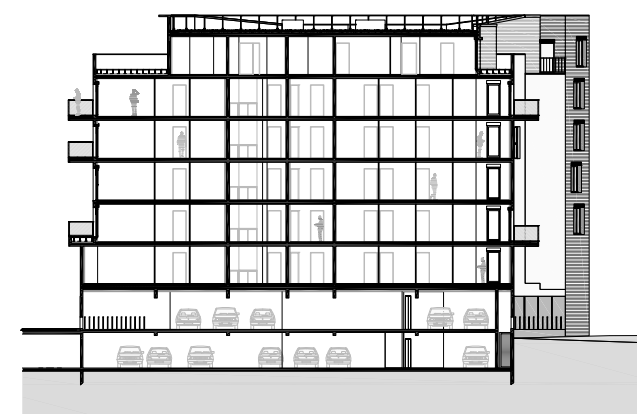




Jeu sculptural des volumes

Pour des raisons de densité, la totalité de la surface proposée est utilisée par le bâtiment. Pour éviter d'avoir un aspect massif, **le bâtiment est divisé en trois volumes distincts** et propose une écriture fine et affirmée : un mélange gracieux d'enduit et de brique. Le bâtiment est taillé dans la masse, sculpté.

L'édifice apparaît comme un cristal, poli et travaillé avec soin. Un premier volume propose un enduit simple. Pour les deux autres volumes, nous avons choisi une brique de la marque Rairies Montrieux. L'utilisation de tableaux voussures donne l'illusion d'un bâtiment maçonné.





**Le matériau :
la brique**

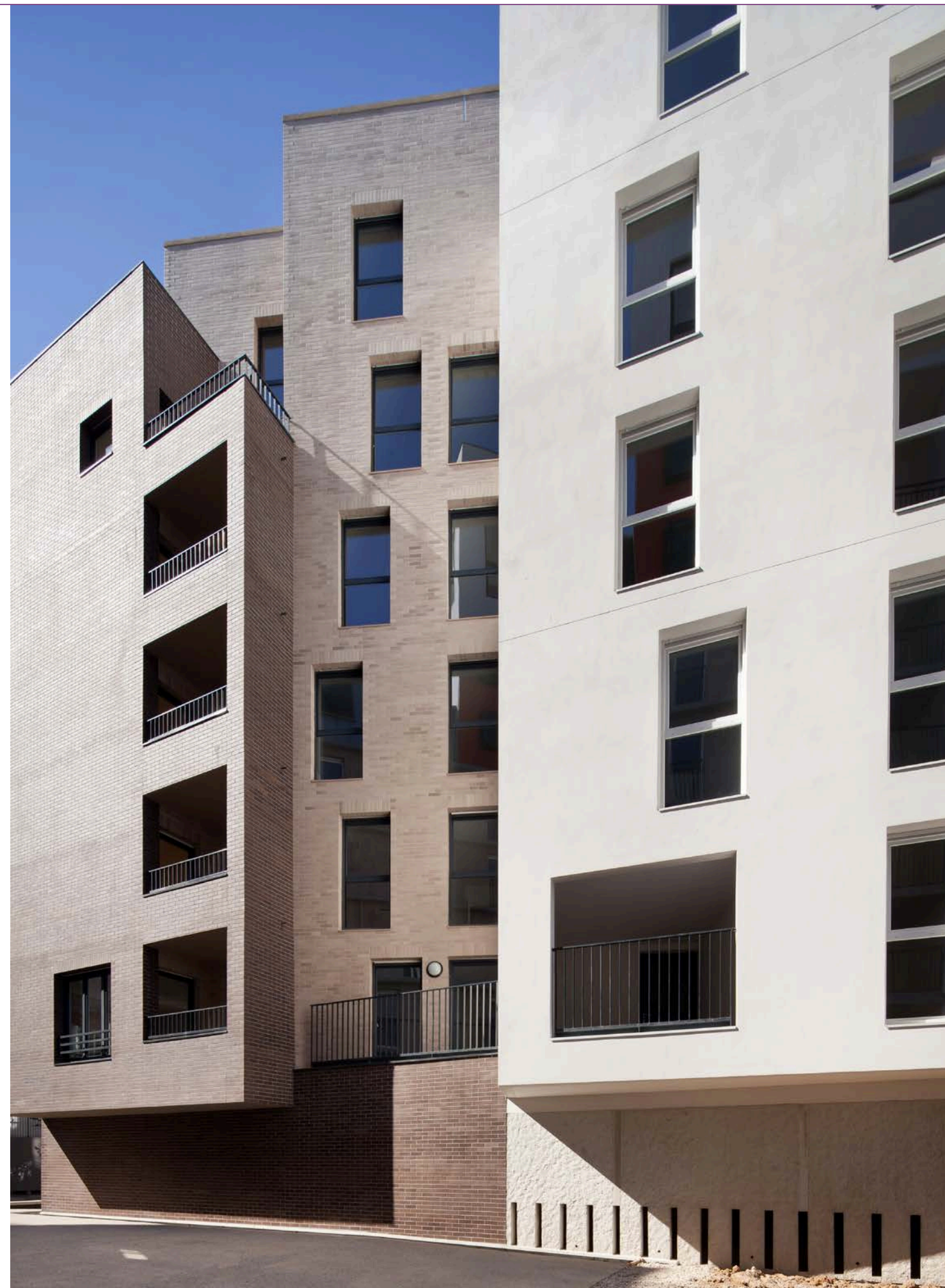
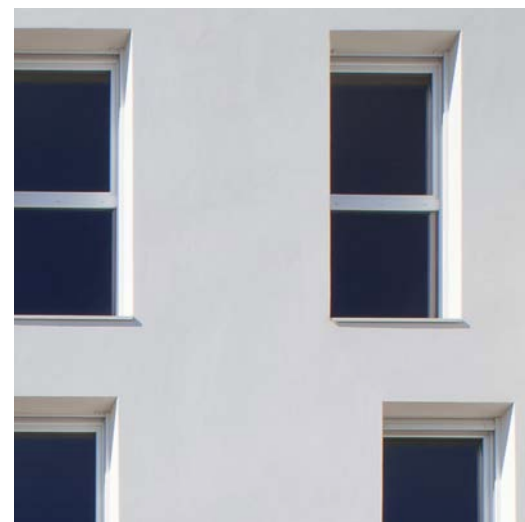
Trois matières Trois volumes

Pour enrichir la volumétrie de l'ensemble du bâtiment et lui donner des proportions plus élancées, trois éléments s'incarnent dans trois matières différentes en fonction du contexte, des vues et du soleil.

- **Un volume haut et étroit en briques brunes** forme un pli à l'ouest et définit l'entrée de l'immeuble. Les loggias en creux et la composition des ouvertures anime cette façade massive d'inspiration hollandaise qui ancre le bâtiment sur son site et caractérise l'accès au hall d'entrée.

- A l'Est, sur la Seine, **le volume en enduit blanc** propose une façade plus classique, faite de baies verticales régulières, animée par des balcons métalliques en quinconce.
- **Un volume en brique de couleur terre cuite**, orangée, définit le cœur de l'édifice, et monte jusqu'en attique. Cette partie apparaît en fond de loggia par jeu de transparence avec les deux premiers volumes.

L'ensemble des couleurs choisis forment un camaieu élégant, allant du blanc au brun.



Façades: Vivre à l'extérieur





Distribution intérieure et espaces extérieurs

Le **plan compact** du bâtiment s'appuie sur un noyau vertical desservant, avec une surface minimale, **six logements par niveau**. Les paliers sont traités avec attention par la couleur des revêtements sols et murs. Ils laissent les **façades libres pour les appartements**, du T2 au T5. Quatre appartements par niveau bénéficient d'une **double orientation en angle**.

Les T2 et T3 centraux donnent respectivement sur la Seine et sur le passage, avec un **décroché de façade** cassant le caractère mono-orienté. Au **Sud-Ouest**, les appartements donnent sur le passage et profitent du **soleil** ; au **Nord-Est**, leur vue s'ouvre largement sur le **parc et la Seine**.

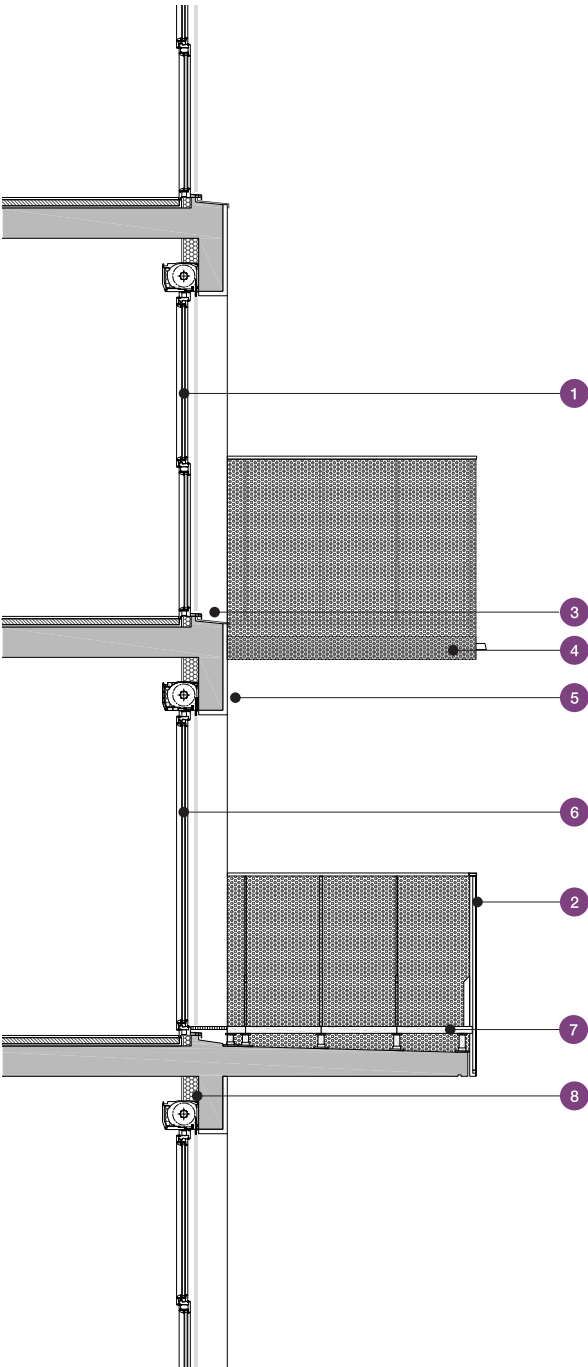
Le projet porte une attention constante aux qualités d'**espaces intérieurs**, mis en relation avec un **prolongement extérieur** correspondant à l'environnement : **loggias au Sud-Ouest, balcons au Nord-Est**.



- 1 Hall
- 2 Parking
- 3 Local poubelles
- 4 Local technique
- 5 Séjour
- 6 Cuisine
- 7 Chambre
- 8 Salle de bain
- 9 WC
- 10 Balcon, loggia ou terrasse



Sud: Balcons perforés et allèges vitrées

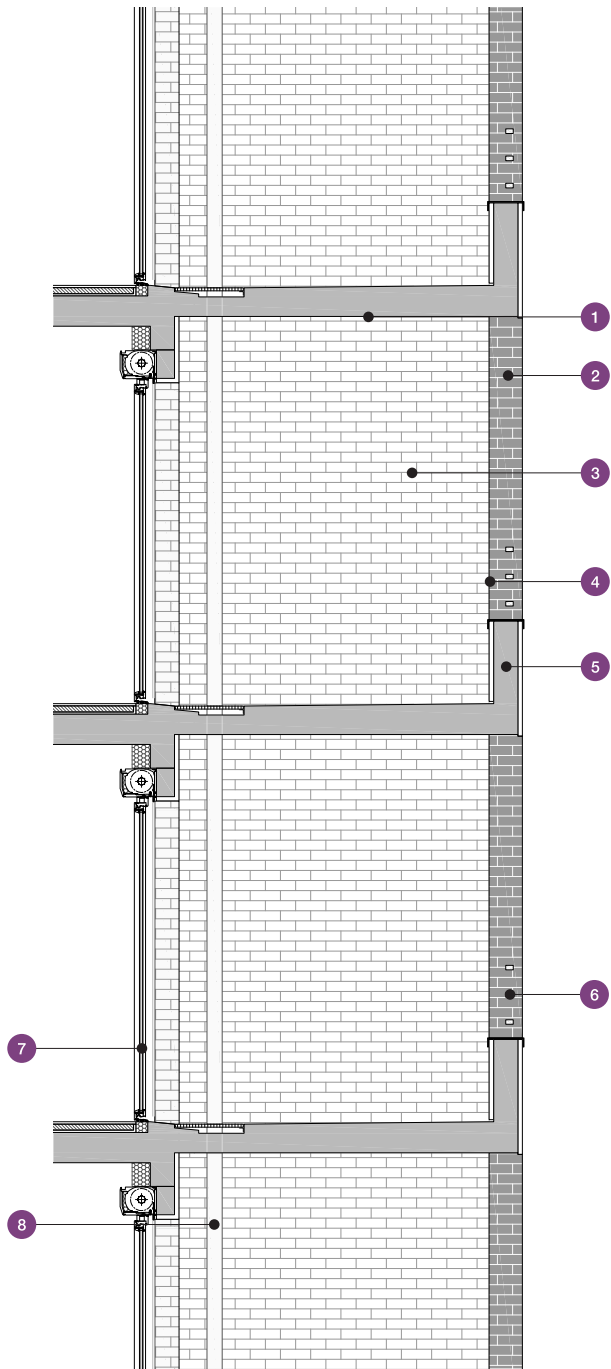


Pour permettre une meilleure visibilité de son espace environnant, chaque appartement possède des allèges vitrées. À la différence d'une allège pleine qui cache, nous avons opté pour une allège vitrée transparente. La lumière pénètre les appartements offrant un **confort visuel remarquable**. De même, les garde-corps des balcons sont perforés. Cette caractéristique permet de conserver une part d'intimité tout en augmentant la **qualité de vie** des habitants.

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Menuiseries PVC, allège fixe | 5. Enduit taloché épongé sur béton |
| 2. Garde-corps tôle perforée laquée | 6. Menuiseries PVC |
| 3. Bavette métallique | 7. Dalles sur plots |
| 4. Nez de dalle peint | 8. Isolation intérieure |



Ouest: Loggias en briques claires



Les loggias sont des renforcements creusés dans la façade. Elles permettent de profiter d'un **espace extérieur agréable**, à l'abri du soleil et des regards. **Une intimité naturelle**. De plus, la loggia offre un gain de surface non négligeable, surtout en été.

- | | |
|--|--|
| 1. Dalle béton peinte | 4. Joint d'arrêt entre les deux couleurs de plaquettes |
| 2. Retournement de la plaquette brune en tableau | 5. Allège béton + parement plaquette deux faces. |
| 3. Plaquette gris-beige sur l'intérieur des loggias, les tableaux et les voussures des menuiseries | 6. Garde-corps à lisses horizontales laqué |
| | 7. Menuiseries PVC |
| | 8. Descente d'eaux pluviales en zinc |

Intériorité: Orientation et vues



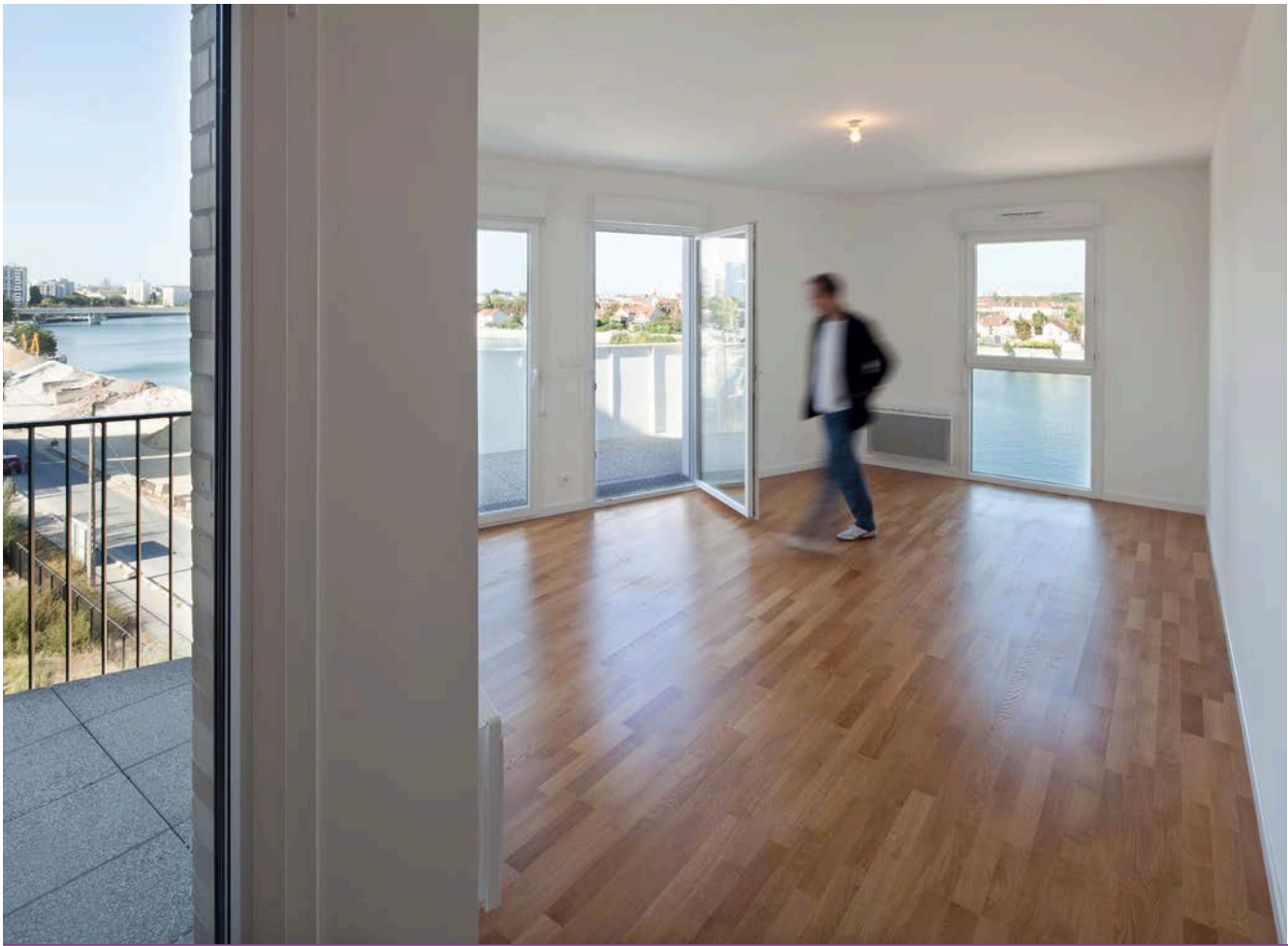


Vue sur le parc et la Seine

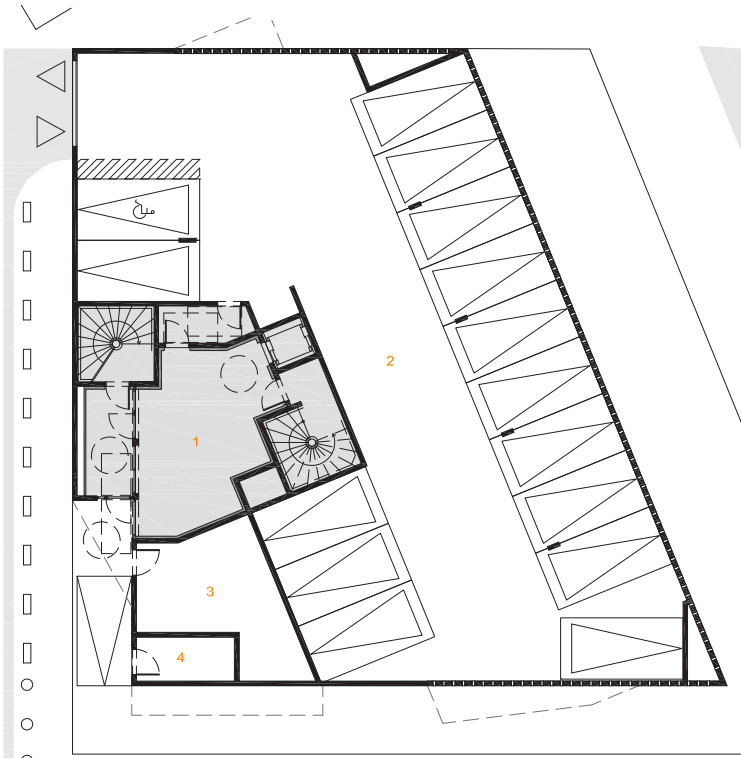
L'habitant est au coeur de notre démarche conceptuelle. Par conséquent, **tous les logements bénéficient d'une orientation privilégiée.** Au Nord-Ouest, les appartements offrent un cadre exceptionnel sur la Seine.

Au Nord-Est, les logements se tournent vers le parc et son ambiance calme et boisée. Au Sud, un rayonnement direct parvient dans les habitations. Pour nous, bien-être rime avec **lumière et vues.** Ainsi, nous favorisons de larges

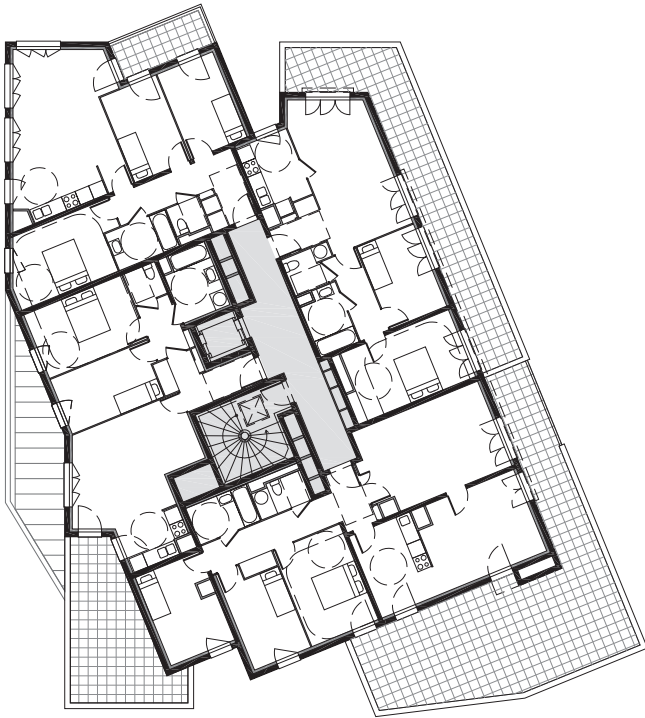
surfaces vitrées dans les appartements. L'apport solaire abondant crée un confort naturel et apaisant. Par tous ces principes, nous voulons améliorer la qualité de vie des occupants.



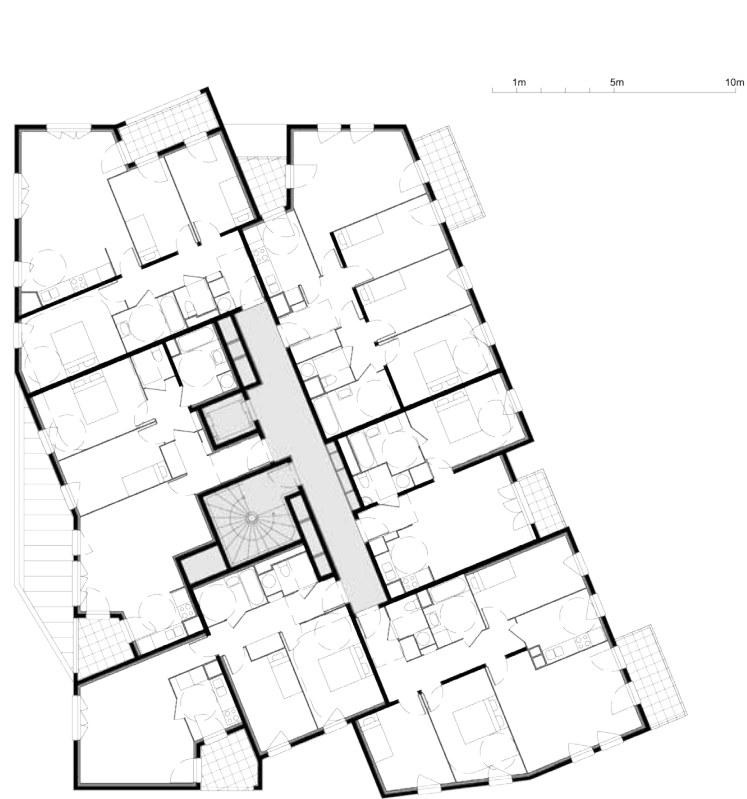
- 1 Hall
- 2 Parking
- 3 Local poubelles
- 4 Local technique
- 5 Séjour
- 6 Cuisine
- 7 Chambre
- 8 Salle de bain
- 9 WC
- 10 Balcon, loggia ou terrasse



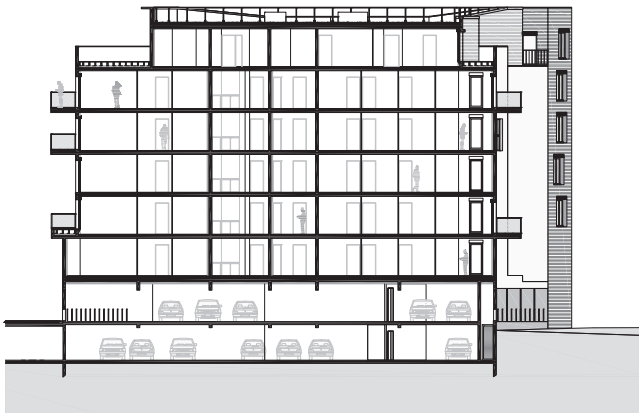
Plan du rez-de-chaussée



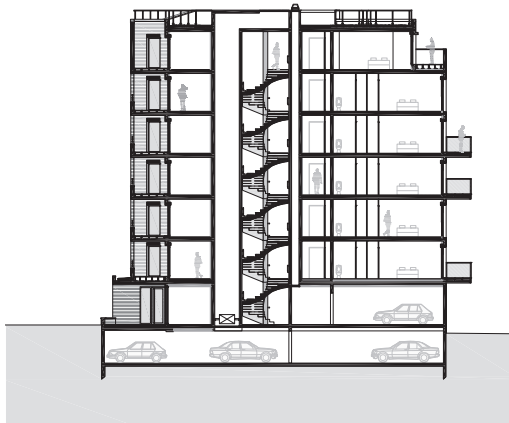
Plan de l'attique



Plan d'étage courant



coupe NO-SE



coupe SO-E

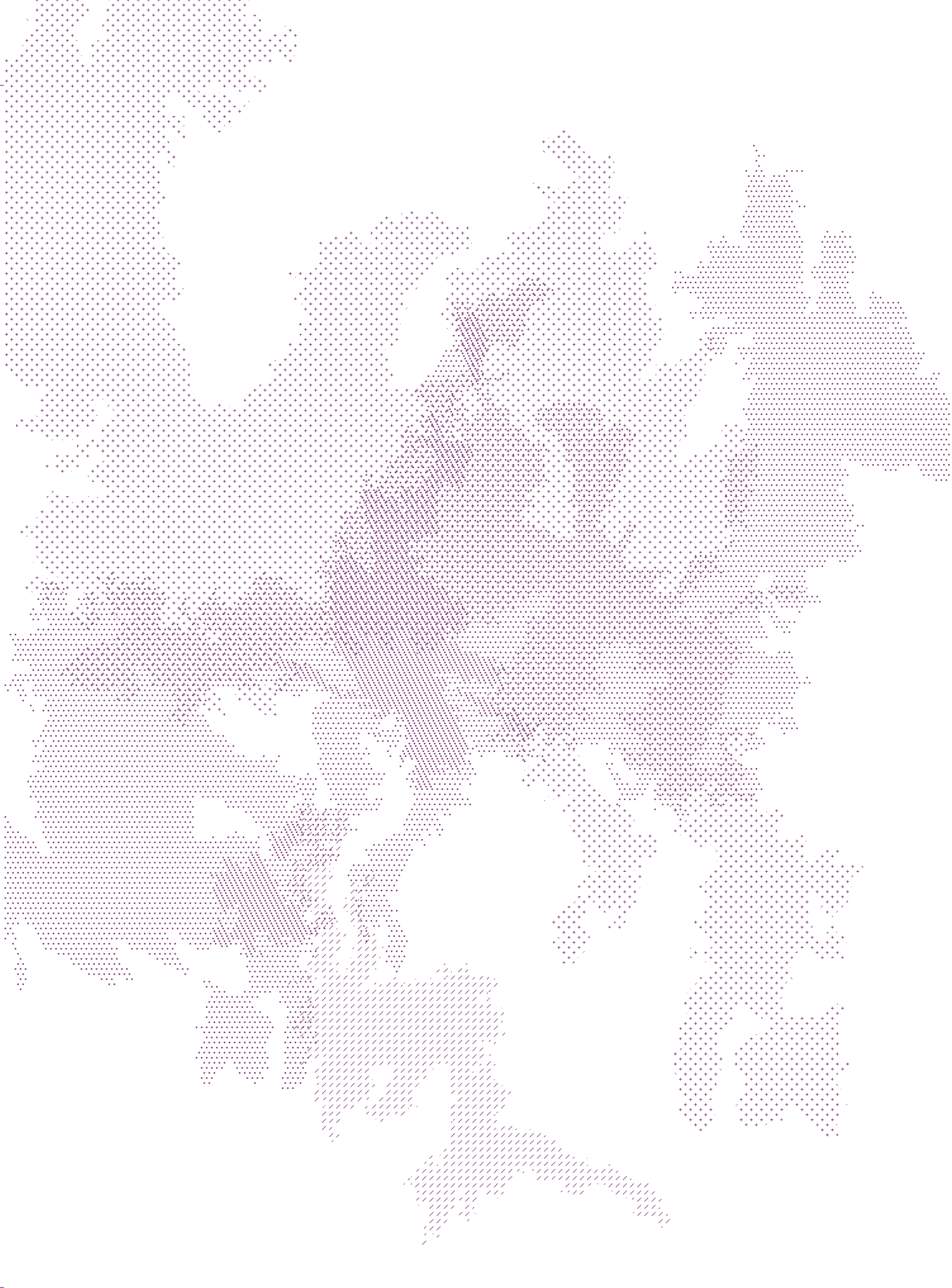
Principes énergétiques
Un bâtiment H&E

CARACTÉRISTIQUES DE L'ENVELOPPE : DÉPERDITIONS, ISOLATION, APPORTS		Déperditions U en W/m2.K
isolation thermique	Murs béton + 10 cm polystyrène intérieur	0,29
	Toiture végétalisée sur béton + 12 cm polyuréthane	0,25
	Plancher bas parking + 6 cm polyuréthane en sous-face	0,38
Surfaces vitrées	Menuiseries PVC + double vitrage peu émissif + volets roulants PVC	1,5
DISPOSITIONS TECHNIQUES : FLUIDES		Consommations en kWhep/m².an
Chauffage	Panneaux rayonnants individuels électriques	76,7
Ventilation	Simple-flux hygroréglable	2,73
Eau chaude sanitaire	Ballons électriques individuels	83,89
Éclairage	Éclairage naturel favorisé par de larges surfaces vitrées	8,44
CONSOMMATIONS TOTALES		171,76 kWhep/m².an



10 bis rue Bisson
75020 Paris
T 01 82 83 59 40
F 01 82 83 59 41

agence@gaetanengasser.com
agenceengasser.com





Constituant le dernier lot de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi, les deux bâtiments en sont la proue, face à la Seine et au bord d'un parc. L'insertion urbaine du projet concilie l'impératif de densité avec sa situation en bord de Seine : le volume du bâtiment surmonte le socle abritant les parkings. Afin de décomposer la masse ainsi constituée, trois volumes sont façonnés par l'agencement des logements en plan. De textures et couleurs différentes, plaquette de terre cuite et enduit, ces trois volumes donnent au bâtiment des proportions plus élancées. Tous les appartements profitent d'orientations favorables - vue dégagée sur le par et la Seine, ou soleil direct sur le passage - le plus souvent en angle, et s'ouvrent sur un balcon ou une loggia.