



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

QUELQUES PROJETS DE LOGEMENTS (SOCIAUX ET EN ACCESSION) EN ESSONNE (91)

Note de présentation des fiches

Neuf fiches descriptives d'opérations de logement social vertueuses, bien vécues par les habitants... et leurs voisins.

C'est ainsi que nous avons compris la commande, et présenté les opérations ici proposées. En effet, s'agissant d'architecture, on ne peut parler de constructions exemplaires. Aucune n'est reproductible. Chaque site est particulier et appelle un projet spécifique, qui trouve sur place la matière et l'argument de sa réponse.

Chaque territoire, en effet, a son sol, sa topographie, son patrimoine urbain. Chaque programme doit en faire son miel.

Le contenu de la commande révèle cependant une contradiction ; le succès d'une opération de logements sociaux se mesure à son intégration dans l'ordinaire de la ville. Idéalement, une opération bien intégrée ne se distingue ni par sa localisation, ni par sa facture, ni par sa population... C'est une construction qu'on ne peut identifier comme « sociale » dans le tissu urbain commun.

Pourtant, le logement social a longtemps (années 80 et 90) été le laboratoire et le lieu de la qualité, les constructeurs (souvent organismes publics) étant aussi les bailleurs, producteurs du patrimoine qu'ils allaient conserver et entretenir pour mettre à la location. Cette configuration s'estompe aujourd'hui de façon drastique avec l'apparition de la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Si ce dispositif permet l'accès à du foncier jusqu'ici inaccessible aux bailleurs sociaux et favorise ainsi la mixité sociale, elle éloigne le bailleur du contrôle qualité de la construction, qui ne s'exerce plus que par négociations sur l'application d'un cahier des charges propre au bailleur. Cette négociation intervient lors de l'élaboration de la promesse de vente, sur la base du dossier de permis de construire. Les bailleurs sociaux sont ainsi amenés à se défaire de leur savoir-faire de maître d'ouvrage constructeur. En faisant l'économie de compétences et de professionnels, ils délèguent des choix qui engagent maintenance et pérennité des prestations et équipements.

Ce sont des lots de promotion immobilière qui deviennent la règle du renouvellement du parc de logements. Vers un nouvel ordinaire de la ville ? Vers un appauvrissement de la qualité des logements sociaux, en tous cas, par alignement sur la promotion immobilière standard et ses objectifs à court terme.

Nous avons identifié des opérations examinées en atelier ACE/PCE, ce qui suppose de remonter le temps en deçà de 2016, pour tenir compte des délais d'étude, de construction, d'attribution et d'installation des habitants.

Nous avons retrouvé les avis et commentaires émis lors des séances d'ateliers et les joignons en annexe, pour l'histoire ; car là n'est plus la question. Il s'agit d'observer aujourd'hui des lieux habités pour pouvoir évaluer leur vécu.

Nous nous sommes attachés à retrouver des contextes d'insertion variés, et une sélection de typologies des opérations.

- une fiche ZAC (Eco quartier Clause Bois Badeau à Brétigny) est l'occasion de relever quatre opérations qui illustrent la variété des réponses architecturales et la diversité des typologies dans le cadre d'une grande opération d'aménagement.
- une opération conséquente en quartier pavillonnaire ancien à Savigny-sur-Orge
- une opération de densification en tissu pavillonnaire à Villemoisson-sur-Orge
- une opération en tissu « rural » avec une mise en œuvre industrialisée à Briis-sous-Forges en extension de quartier pavillonnaire
- une opération de réhabilitation en tissu dense de centre bourg à Boigneville.

Les qualités d'insertion sont décrites et analysées, illustrées par des plans et photographies.

Elles sont promesses d'intégration des habitants.

Clothilde Liot, Paysagiste conseil de l'Etat

Francis Nordemann, Architecte-conseil de l'Etat

Nov 2019

FICHES PROJET

ECO-QUARTIER CLAUSE BOIS BADEAU

À Brétigny-sur-Orge (91)

CONTEXTE

Le projet d'écoquartier sur les terrains Clause Bois Badeau est une occasion historique pour la Ville de Brétigny et la communauté d'agglomération du Val d'Orge. L'aménagement valorise 42 ha de friche agro-industrielle à proximité de la gare, du centre-ville qu'il prolonge naturellement et de la Vallée de l'Orge, espace naturel de grande qualité, déjà très prisée de ses riverains. Le rapport entre ville et campagne est l'enjeu du territoire

Portée par la Sorgem, aménageur, et confiée à l'équipe Germe et Jam architectes urbanistes / Latitude Nord paysagistes / Ma-Geo bet, la ZAC Clause Bois Badeau a été désignée parmi les tous premiers projets engagés dans la labellisation nationale « éco-quartier »

PARTI PRIS

Si nous mettons en avant cette opération, nous ignorons délibérément son côté « éco », lieu de multiples expérimentations vertueuses, pour explorer l'aspect « quartier », trop souvent oublié par les démarches éco-quartier. Nous verrons pourtant, ainsi, que des choix urbains ont des conséquences écologiques implicites et immédiates.

ANALYSE ET COMMENTAIRES

L'aménagement reconnaît, exploite et valorise les qualités du site et de son territoire d'accueil.

• A l'échelle territoriale, l'urbanisation entre le pôle gare RER C et la vallée de l'Orge des 50ha de la friche de l'ancienne graineterie Clause permet :

- le développement du centre-ville du côté ouest du réseau ferré aujourd'hui isolé et, plus largement, l'accessibilité de la ville depuis la francilienne.
- la création d'un pôle gare commerçant et actif, ayant pour support le patrimoine industriel réhabilité et permettant, à long terme, le développement des franges SNCF.
- un parc public de 10ha qui met en relation directe le centre-ville et la vallée de l'Orge, et consacre le retournement et l'ouverture de la ville sur son territoire naturel.
- la création d'équipements à l'échelle de la ville et du quartier
- un développement résidentiel ambitieux de 2400 logements inscrit dans les problématiques de mixité et de qualité environnementale

• A l'échelle locale, le principe d'aménagement prend appui sur le site de la gare pour organiser, autour de la place Garcia Lorca, antichambre du parc, un nouveau centre commercial urbain, actif, équipé et habité.

Patrimoine respecté et réhabilité : dans l'ancien « bâtiment des machines » friche agro-industrielle de la graineterie Clause, le Conseil Général de l'Essonne a installé la Maison des Solidarités.

La Maison des Sorbiers réhabilitée offre un nouvel équipement public de proximité : le nouveau groupe scolaire Aimé Césaire y accueille les enfants.

La question de la mobilité, au contact du RER, est un atout majeur du confort urbain. Grâce à la gare, au réseau de transport en commun et aux pistes cyclables, on peut laisser sa voiture au garage, ou même s'en passer.

LE PROJET RESIDENTIEL : UNITE ET DIVERSITE

Au contact du tissu urbain ancien autour de la gare, le nouveau quartier à dominante résidentielle est proposé comme un puissant vecteur de centralité, qui intègre et rassemble les faubourgs existants aujourd'hui dispersés. La continuité entre ces quartiers se fait sans rupture, avec tact. En effet, tracés des voies et découpages des îlots nouveaux reprennent et valorisent la géométrie historique du parcellaire agricole, en lanières.

Les îlots préparent des villas traversées longitudinalement par un passage, et installent des typologies variées. En continuité des quartiers environnants, les logements sont installés dans des immeubles collectifs de tailles diverses, des pavillons intermédiaires et des maisons de ville.

La combinaison de plusieurs types bâtis associant habitat individuel (maisons à cour et à patio, maisons de ville, maisons superposées) et immeubles collectifs (petits collectifs horizontaux, immeubles plots avec vues panoramiques, et immeubles à cours de front de place ou de parc) construisent la mixité. La densité, donc l'économie de foncier, est atteinte par cette variété de typologies de hauteurs contrastées plutôt que par un ensemble compact de hauteur limitée.

Ces typologies d'immeubles de logements sont installées le long des rues, autour d'un jardin résidentiel : une façade urbaine est toujours opposée à une façade domestique.

Intégrées dans un rez-de-chaussée continu qui met l'accent sur la qualité de gradation du public au privé, elles construisent un tissu urbain complexe, et pourtant lisible. La rue conduit à l'habitation. On rentre dans le

ECO-QUARTIER CLAUSE BOIS BADEAU

À Brétigny-sur-Orge (91)

logis, on le traverse et on s'ouvre à un autre univers, paysager.

De petits jardins et des terrasses complètent le dispositif : ils préservent l'intimité de chacun et la relation avec l'extérieur,

Les programmes abondent un quartier pour tous et proposent aussi bien des logements locatifs, sociaux et privés, que des logements en accession pour les jeunes ou les moins jeunes. Commerces et bureaux y sont implantés pour que chacun bénéficie de services à l'intérieur du quartier

LES ESPACES PUBLICS

Un tissu urbain contemporain confortable, à haute valeur paysagère, est ici porteur d'une urbanité forte en relation à la campagne toute proche.

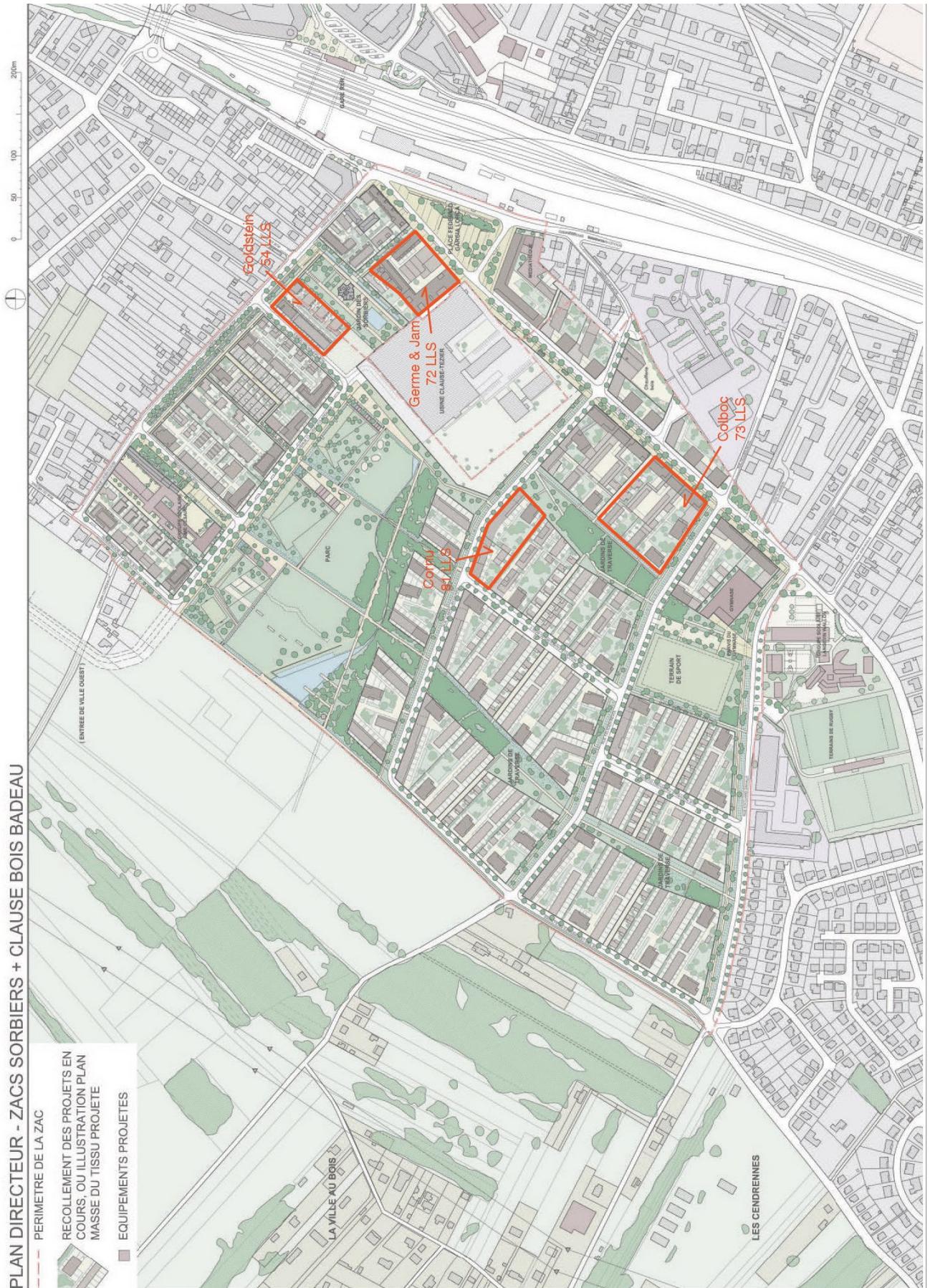
Un maillage continu associe le grand parc avec les « jardins de traverse », les rues mail plantées, les allées et promenades piétonnes, les jardins privés au sein des parcelles, ponctué par différentes places minérales en relation aux équipements publics.

De nombreux espaces verts et naturels occupent un quart de la surface du quartier, ce qui permet de gérer les eaux de pluie comme dans la nature, et de préserver la biodiversité de la Vallée de l'Orge jusqu'au cœur de la Ville. Avec un parc public de 13 hectares, la nature arrive au cœur de la ville et forme une liaison naturelle avec le futur parc des Joncs-Marins.

Cette présentation générale décrit le confort urbain où s'installent quatre opérations ponctuelles, exposées ci-après.

ECO-QUARTIER CLAUSE BOIS BADEAU

À Brétigny-sur-Orge (91)



CONSTRUCTION DE 54 LOGEMENTS

À Brétigny-sur-Orge - ZAC Clause Bois Badeau (91)

ZAC - les "villas urbaine du Mesnil"

L'îlot fait directement écho à la géométrie du parcellaire agricole en lanières. Une petite barre (R+2 à R+3) et quatre plots formés de quatre logements directement accessibles depuis l'extérieur installent une villa traversée dans sa longueur par un passage. C'est là une autre variation contemporaine sur le thème de l'îlot urbain.

Originalité de l'opération, sa conception, son isolation renforcée et la mise en place de panneaux photovoltaïques font de ce programme l'un des premiers immeubles de logements collectifs à « énergie positive ».

Opération : 54 logements
Situation : Brétigny-sur-Orge, ZAC Clause Bois Badeau, Rue des Aromatiques

Maître d'ouvrage : I 3F
Maître d'œuvre : L & S Goldstein architectes - cabinet Pénicaud, démarche environnementale - Scyna 4, Synapse et Alp Ingénierie be.
Mission complète
Date livraison : été 2013

Surface assiette : 3700 m²
Montant des travaux : 10,77 M d'euros HT (2969 € HT/m²)



CONSTRUCTION DE 54 LOGEMENTS

À Brétigny-sur-Orge - ZAC Clause Bois Badeau (91)



Depuis la rue des Aromatiques, à droite l'opération Goldstein, à gauche opération Daquin et Ferrière



Intérieur de l'îlot



Depuis la rue des Aromatiques, à droite l'opération Goldstein, à gauche opération Daquin et Ferrière



Façade coté place

CONSTRUCTION DE 81 LOGEMENTS

À Brétigny-sur-Orge - ZAC Clause Bois Badeau (91)

ZAC

Les 81 logements de la résidence Emeraude, dont trois maisons en accession privée, sont installés dans trois typologies : deux immeubles à R+5, des maisons en bandes sur R+2, et trois maisons à RDC.

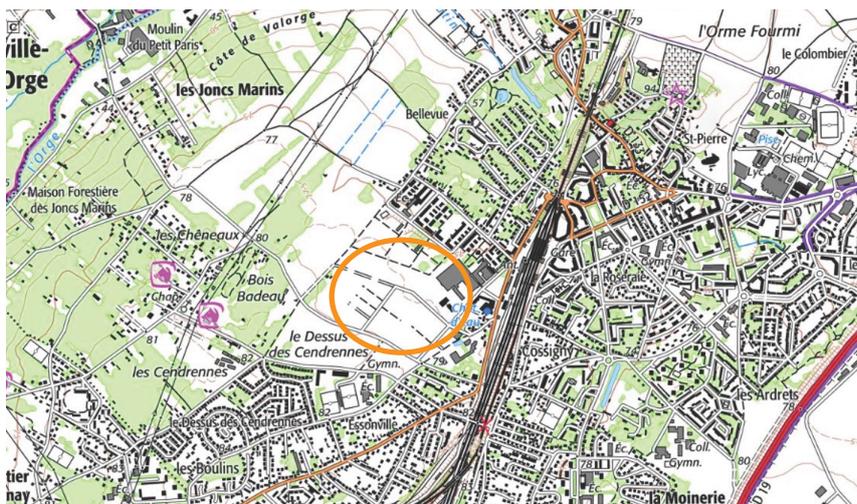
Les trois constructions sont à l'alignement sur la voie publique et distribuent les accès aux logements. Elles dessinent un îlot et

enserrent un espace résidentiel planté vers lequel des ouvertures sont ménagées depuis la rue.

Cette opération illustre la référence à la ville ordinaire : la continuité de façades de caractère public sur rue, des adresses le long du trottoir, la protection d'un espace de cœur d'îlot de caractère domestique.

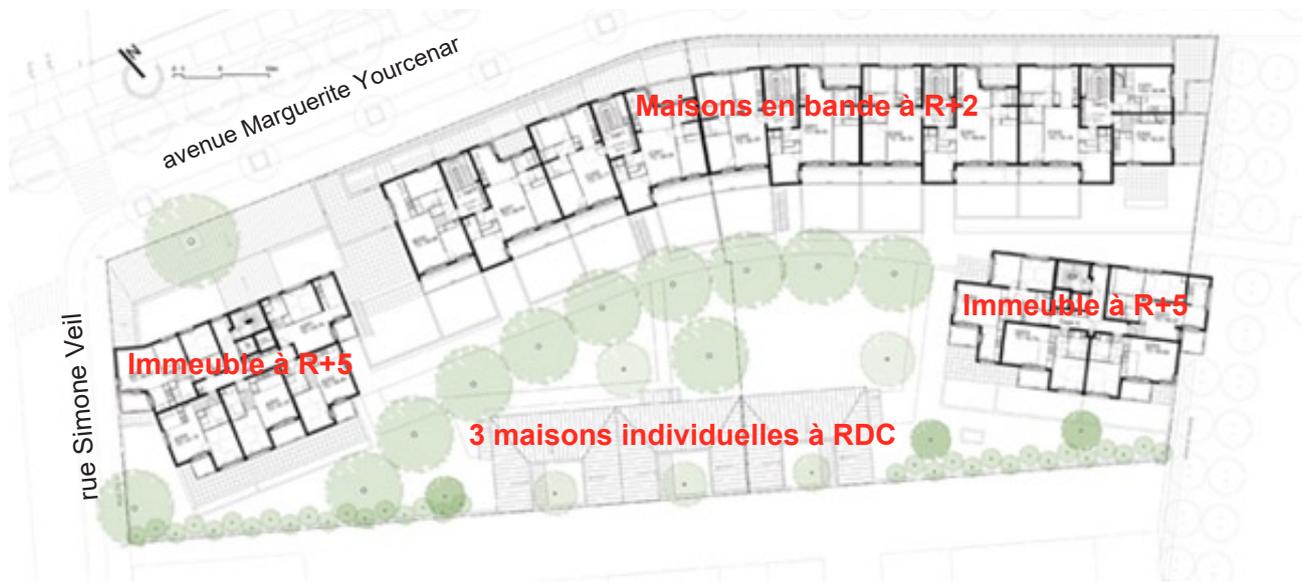
Le caractère contemporain de l'architecture, la qualité de matériaux simples, les silhouettes complexes confirment l'installation de la modernité et la nouveauté dans le continuum de l'histoire de la ville.

Opération : 81 logements
Situation : Brétigny-sur-Orge, ZAC Clause Bois Badeau, Rue Simone Veil et avenue Marguerite Yourcenar
Maître d'ouvrage : Bouygues Immobilier
Maître d'œuvre : Vincen Cornu architectes
Mission complète
Date livraison : 2019



CONSTRUCTION DE 81 LOGEMENTS

À Brétigny-sur-Orge - ZAC Clause Bois Badeau (91)



Plan masse



Immeuble R+5, rue Simone Veil



Intérieur de l'îlot



Les maisons en bande R+2, rue M. Yourcenar



Détail de la façade

CONSTRUCTION DE 73 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 1 PÔLE MÉDICAL

À Brétigny-sur-Orge - ZAC Clause Bois Badeau (91)



Façade avenue J. de Romilly



Intérieur de l'îlot



Intérieur de l'îlot



Façade rue du Bois de Châtres



RÉHABILITATION LOURDE DE 72 LOGEMENTS SOCIAUX, CONSTRUCTION NEUVE D'UN SUPERMARCHÉ ET DE 28 LOGEMENTS LIBRES

À Brétigny-sur-Orge - ZAC Clause Bois Badeau (91)

ZAC

L'«îlot des Machines» incarne la condition complexe du «palais» originel, à la fois actif et résidentiel. Pièce patrimoniale majeure du site, il est en position d'articuler urbain et domestique : la nouvelle place de la gare et le futur parc de l'Orge. Il affiche également le lien entre le quartier neuf et son histoire.

Le volume du supermarché, sous une toiture en shed, offre une vitrine sur la place ; il donne unité et adresse urbaine à l'ensemble. Il accueille diverses activités d'un

centre-gare actif : Maison des Solidarités, bureaux, supermarché et parking public, logements libres et sociaux.

Derrière, la longue façade sur le jardin Clause accroche un fond de scène qui installe la dimension résidentielle du quartier du Mesnil.

Quatre escaliers «totémiques» du bâtiment originel sont préservés. L'architecture des façades définit un ordonnancement en 3 registres : du rez-de-chaussée saturé d'activités se dégagent deux étages courants compacts, qui asseyent la géométrie de la grille structurelle en béton, puissante ossature de façade et principe constructif simple, réinvesti par des remplissages persiennés, les niveaux d'attique s'ouvrant au ciel par le jeu des brèches, coursives et terrasses-patios.

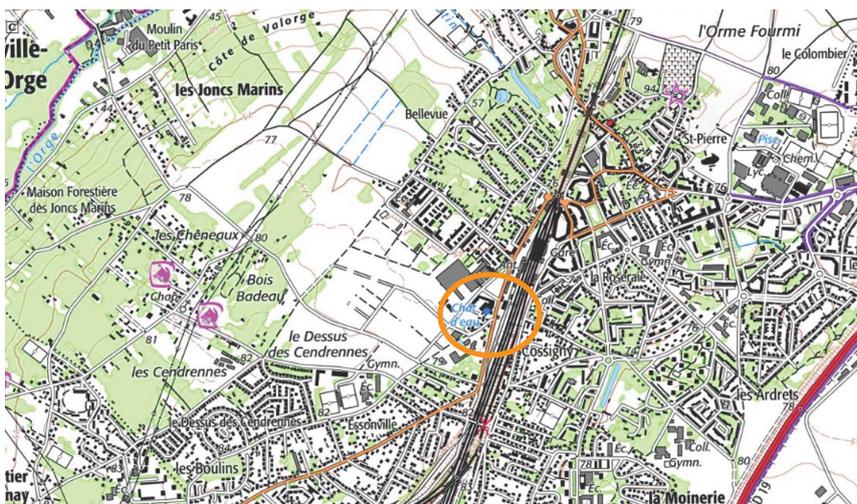
Opération : 72 logements sociaux, construction neuve d'un supermarché et de 28 logements libres

Situation : Brétigny-sur-Orge, ZAC Clause Bois Badeau, Place Garcia Lorca

Maître d'ouvrage : AteMi

Maître d'œuvre : Germe et Jam architectes urbanistes

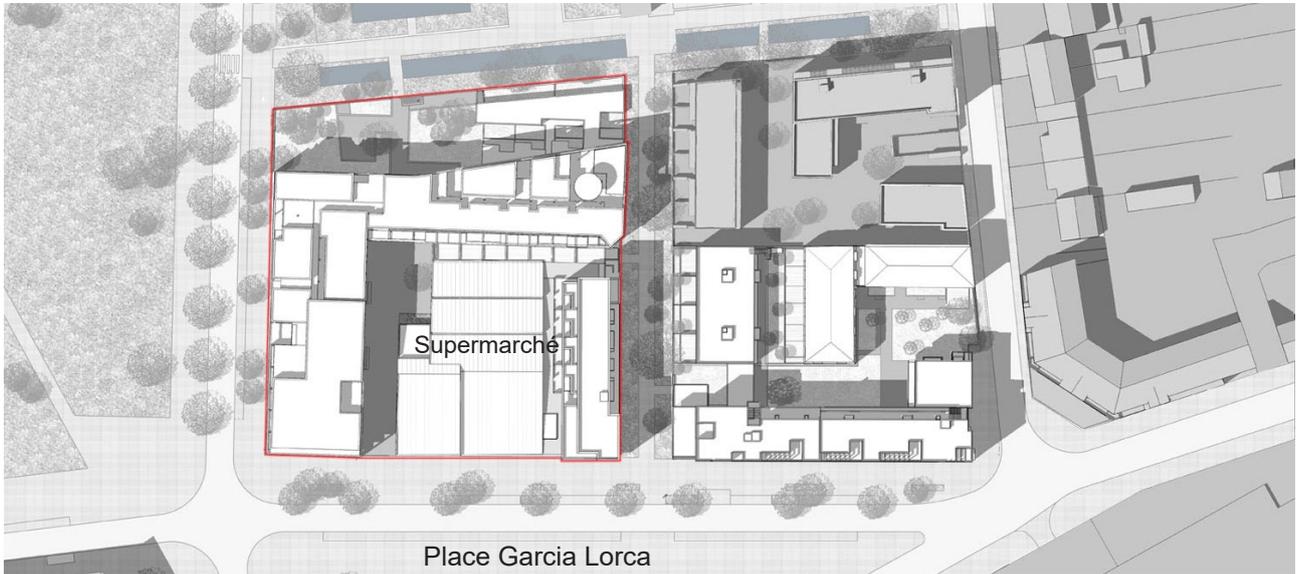
Mission complète



L'opération et ses abords

RÉHABILITATION LOURDE DE 72 LOGEMENTS SOCIAUX, CONSTRUCTION NEUVE D'UN SUPERMARCHÉ ET DE 28 LOGEMENTS LIBRES

À Brétigny-sur-Orge - ZAC Clause Bois Badeau (91)



Plan masse



Façades coté place Garcia Lorca



Réhabilitation d'un patrimoine historique



Intérieur de l'ilot

CONSTRUCTION DE 65 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À Savigny-sur-Orge (91)

Tissu urbain - quartier pavillonnaire

Un ensemble résidentiel réfléchi densifie un quartier, y insère des collectifs qui renforcent, sans l'imiter, son caractère pavillonnaire originel.

Sur un tènement de 8 800 m² délaissé par l'Etat au cœur d'un quartier pavillonnaire, 65 logements, en retrait d'un mur de clôture préservé, insèrent avec tact un vocabulaire architectural contemporain, servi par des ma-

tériaux de qualité ; bardage bois posé à la verticale en façade, menuiseries extérieures bois promettent un vieillissement digne. Toitures zinc et toitures terrasses installent une silhouette découpée, de R à R+2.

Deux rangs de constructions sont combinés pour affirmer la continuité urbaine, protéger le caractère domestique d'un jardin planté de cœur d'îlot (un grand nombre d'arbres existants y ont été intégrés), réserver les accès et adresses sur trottoir, conforter l'intimité des logements et contenir les voitures à l'extérieur (43 places de stationnement en sous-sol complètent le dispositif).

Opération : 65 logements locatifs sociaux dont :
9 maisons individuelles (6 T4 et 3 T5), 56 collectifs dont 17 logts individuels superposés (9 T1 dédiés à PMR avec un local commun, 13 T2, 24 T3, 6 T4, 4 T5)

Situation : Savigny-sur-Orge, 1-18, avenue de Longjumeau

Maître d'ouvrage : I 3F

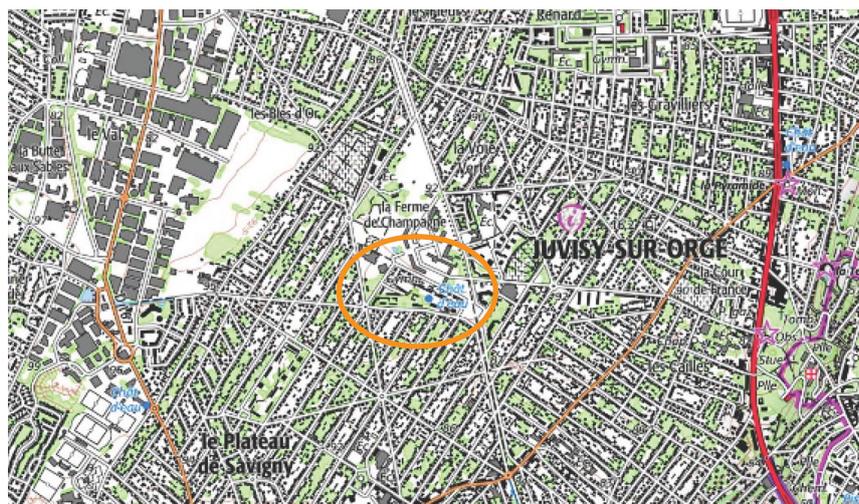
Maître d'œuvre : Jean & Aline Harari, architectes - Alexandre Lehraut, architecte assistant - Studetech, bet et économiste - D'Ici-là, paysagistes

Mission complète

Date livraison : 2017

Surface assiette : 8820 m²

Surface : 4681 m²



Equerre d'argent 2016 dans la catégorie Habitat



CONSTRUCTION DE 65 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À Savigny-sur-Orge (91)



CONSTRUCTION DE 25 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À Villemoisson-sur-Orge (91)

Tissu urbain - quartier pavillonnaire

Densité construite, architecture à la fois contemporaine et contextuelle

A proximité du RER (gare d'Epina-sur-Orge), trois maisons de ville successives et un peu décalées sont visibles depuis le trottoir. Derrière un mur de clôture bas, elles sont adressées sur un porche d'entrée solide, élégant et accueillant, qui valorise la pierre meulière trouvée sur place.

Le principe d'installation souligne la pente vers l'Orge et son rideau

de peupliers : la maison haute, la maison du milieu et la maison basse font écho, sur trois niveaux, à l'environnement proche : un tissu de pavillons sur des parcelles en lanières.

L'occupation de la totalité du site d'accueil (3100 m²) par des constructions fractionnées dans une volumétrie élaborée permet de le densifier pour un nombre de logements conséquent. Les trois villas découpent une silhouette domestique, sous toiture selon le PLU en vigueur. Leur architecture contemporaine interprète l'imagerie traditionnelle du voisinage, à la fois en rupture et en accord avec les constructions voisines.

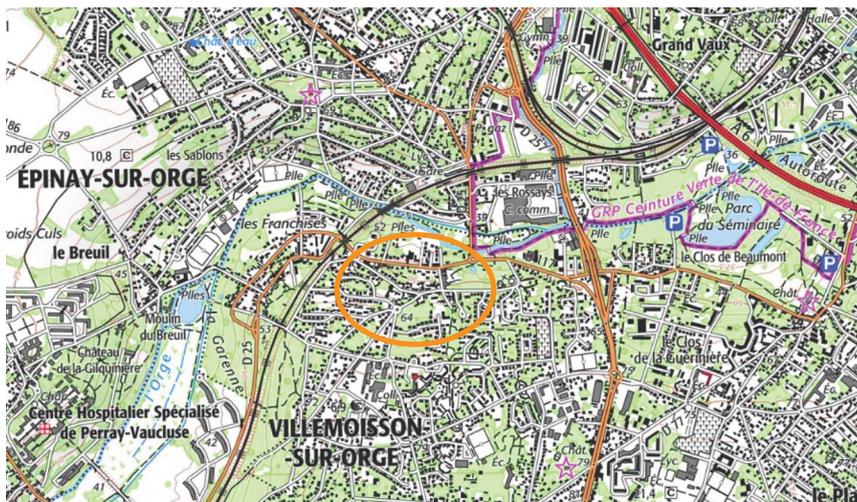
Les matériaux en œuvre -mélèze pré-grisé, zinc et enduit au plâtre sur mono blocs de terre-cuite- promettent pérennité et vieillissement de qualité.

Les appartements sont combinés pour associer communauté et intimité des résidents. Des celliers isolent les logements des espaces communs.

Jardins privatifs et collectifs participent du même ensemble paysager. Ils conservent et accentuent le caractère végétal du voisinage.

Opération : 25 logements locatifs sociaux
Situation : Villemoisson-sur-Orge, 14, rue de Longpont
Maître d'ouvrage : I 3F
Maître d'œuvre : Gérald Gribé Brigitte Lagier, architectes - Andrius Queiroz architecte assistant - Mizrahi, bet.
Mission complète
Date livraison : 2017

Programme : 2 T1, 6 T2, 10 T3, 5 T4, 2 T5
Surface assiette : 3100 m² (L. 110 x l.28m)
Surface : 1579m² Shab
Montant travaux : 3,5 M € HT



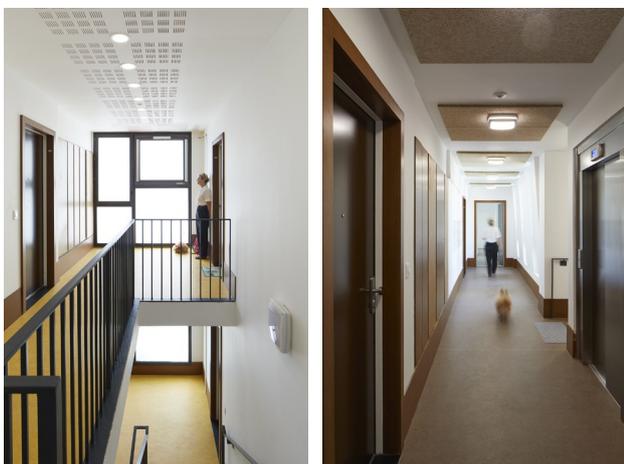
CONSTRUCTION DE 25 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À Villemoisson-sur-Orge (91)



Façade sur rue de Longpont



Intérieur de l'îlot



Parties communes



Intérieur d'un logement

CONSTRUCTION DE 14 MAISONS INDIVIDUELLES ET 2 COLLECTIFS POUR 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Briis-sous-Forges (91)

Tissu urbain

C'est ici une opération atypique ; sa situation en tissu de faubourg propose une insertion à proximité du centre-bourg. Des maisons jumelles et deux collectifs sont distribués par une « voirie partagée ».

Certes, la voie aurait gagné à ne pas être en cul de sac, et ainsi mieux s'inscrire dans le système viaire ancien. D'autres qualités de confort sont cependant au rendez-vous, et toutes les maisons ont été vendues à des primo-acquéreurs en attente de logements

sociaux, quand les appartements sont en location.

Une construction rationalisée, au budget modeste et contrôlé, a été l'occasion d'une opération rapide (2010-2012), en ossature et remplissage bois. Le processus de fabrication en usine améliore la qualité de pose des matériaux et raccourcit la durée des chantiers ; en outre, de bonnes performances thermiques sont obtenues à partir de cette ressource naturelle.

La standardisation des logements (T3 uniquement), l'optimisation de la construction n'ont pas empêché la diversité architecturale, et les maisons proposées semblent avoir toujours été là.

Une telle intégration ne les désigne pas dans le voisinage. Elles vieilliront en harmonie avec leur contexte, dans l'ordinaire d'une urbanité villageoise.

Opération : 14 maisons individuelles en accession libre et 8 LLS repartis en 2 collectifs
Situation : Briis-sous-Forges, rue Marcel Deiss

Maître d'ouvrage : Continental Foncier

Bailleur : Logement Français

Maître d'œuvre : Antoine Monnet, architecte

dplg - Synapse, bet environnement - Arkane

Foncier, bet vrd

Mission complète

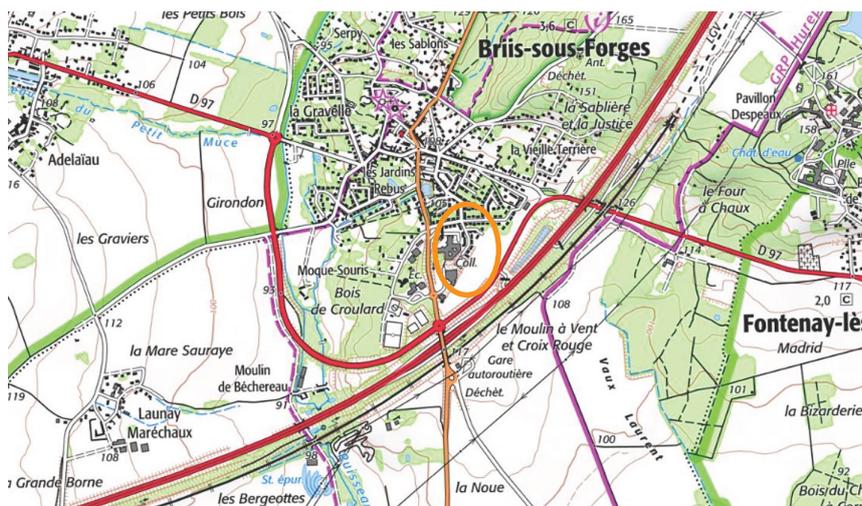
Date livraison : avril 2012

Surface assiette : 6500 m²

Montant travaux : 152 000 € HT

Labellisation BBC Effinergie / + H&E profil A

Chantier propre



L'opération et ses abords

CONSTRUCTION DE 14 MAISONS INDIVIDUELLES ET 2 COLLECTIFS POUR 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Briis-sous-Forges (91)



Depuis la rue Marcel Deiss



Maisons mitoyennes

TRANSFORMATION D'UNE REMISE AGRICOLE EN LOGEMENT

Boigneville (91)

Tissu Rural - centre bourg

L'insertion urbaine n'est pas une question, mais un donné -presque un pré requis- pour ce logement qui occupe une remise agricole désaffectée en cœur de bourg. Les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire sont valorisées pour un logement de trois pièces qui profite d'une situation urbaine exceptionnelle, en cœur de bourg.

Parfois, des interventions majeures sont nécessaires : il faut faire rentrer la lumière, aménager une salle d'eau, consolider structures et planchers. Mais c'est l'occasion de réinvestir un patrimoine désaffecté pour habiter le centre ancien.

En outre, un tel projet est l'occasion de mettre en œuvre des démarches et techniques vertueuses :

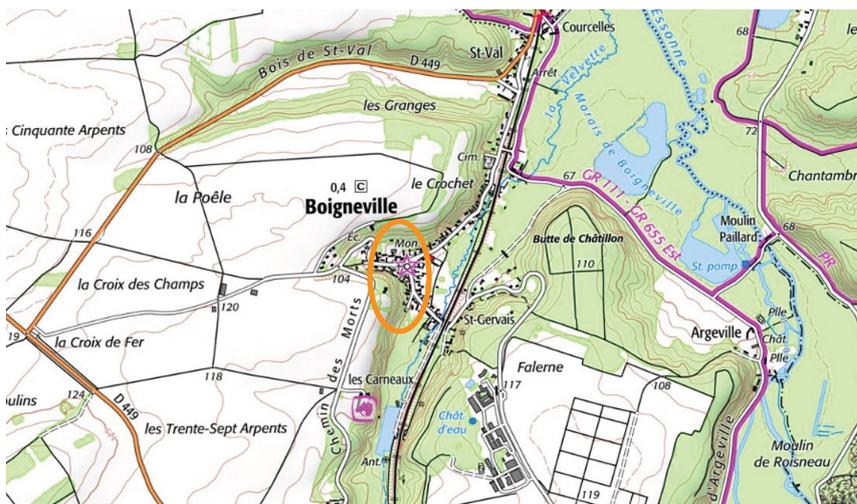
Opération : Transformation d'une remise agricole en logement
Situation : Boigneville, 18, place de l'Eglise
Maître d'ouvrage : Commune accompagnée du PNR (Parc Naturel Régionale) du Gâtinais français
Maître d'œuvre : abdpa,architectes
Mission complète
Date livraison : 2018

Surface assiette :
Surface : T3 de 70 m²
Montant travaux : 152 000 € HT

Projet Lauréat de l'appel à projet national Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte organisé par le Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

- Intégration de nouvelles techniques constructives et usage de matériaux biosourcés permettent de promouvoir les savoir-faire locaux et les filières courtes, et d'encourager l'innovation des entreprises locales.
- Utilisation de matériaux traditionnels (enduits chaux / chanvre, soubassement en grès, menuiseries en bois certifié PEFC, etc.
- Amélioration des performances thermiques du bâti ancien avec l'objectif énergétique du Label BBC-Effinergie rénovation 2009 pour un logement sobre et économe.
- Optimisation des niveaux de confort été/hiver grâce aux maçonneries existantes à forte inertie thermique.
- Moellons de grès en réemploi pour limitation de la dépense d'énergie grise.
- Préservation de la biodiversité locale en intégrant des gîtes et nichoirs à chrypotères dans la structure des murs existants.

Cette opération propose un seul logement, ce qui la rend expérimentale. Pourtant, un même effort de réhabilitation du bâti ancien pourrait trouver, sur d'autres sites, un meilleur rendement. Ce serait certainement une solution pour les centres bourgs délaissés, qui pourraient reconstituer une offre originale : logements de dé-cohabitants (jeunes et seniors), hôtels et équipements scolaires diffus, etc. A l'heure du regroupement des OPH, la plus grosse difficulté est certainement de trouver l'opérateur adapté.



TRANSFORMATION D'UNE REMISE AGRICOLE EN LOGEMENT

À Boigneville (91)



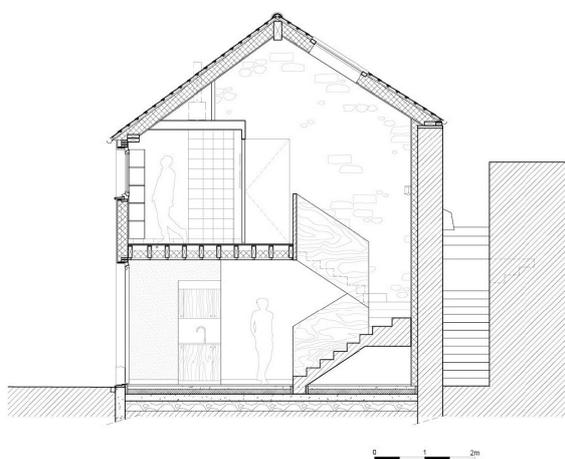
Élévation



Etat existant avant travaux



La transformation



Coupe projet



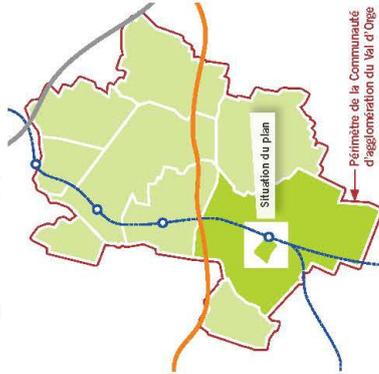
Vue intérieure - rdc

ANNEXES

ECO-QUARTIER CLAUSE BOIS BADEAU À Brétigny-sur-Orge (91)

L'éco-quartier dans son environnement

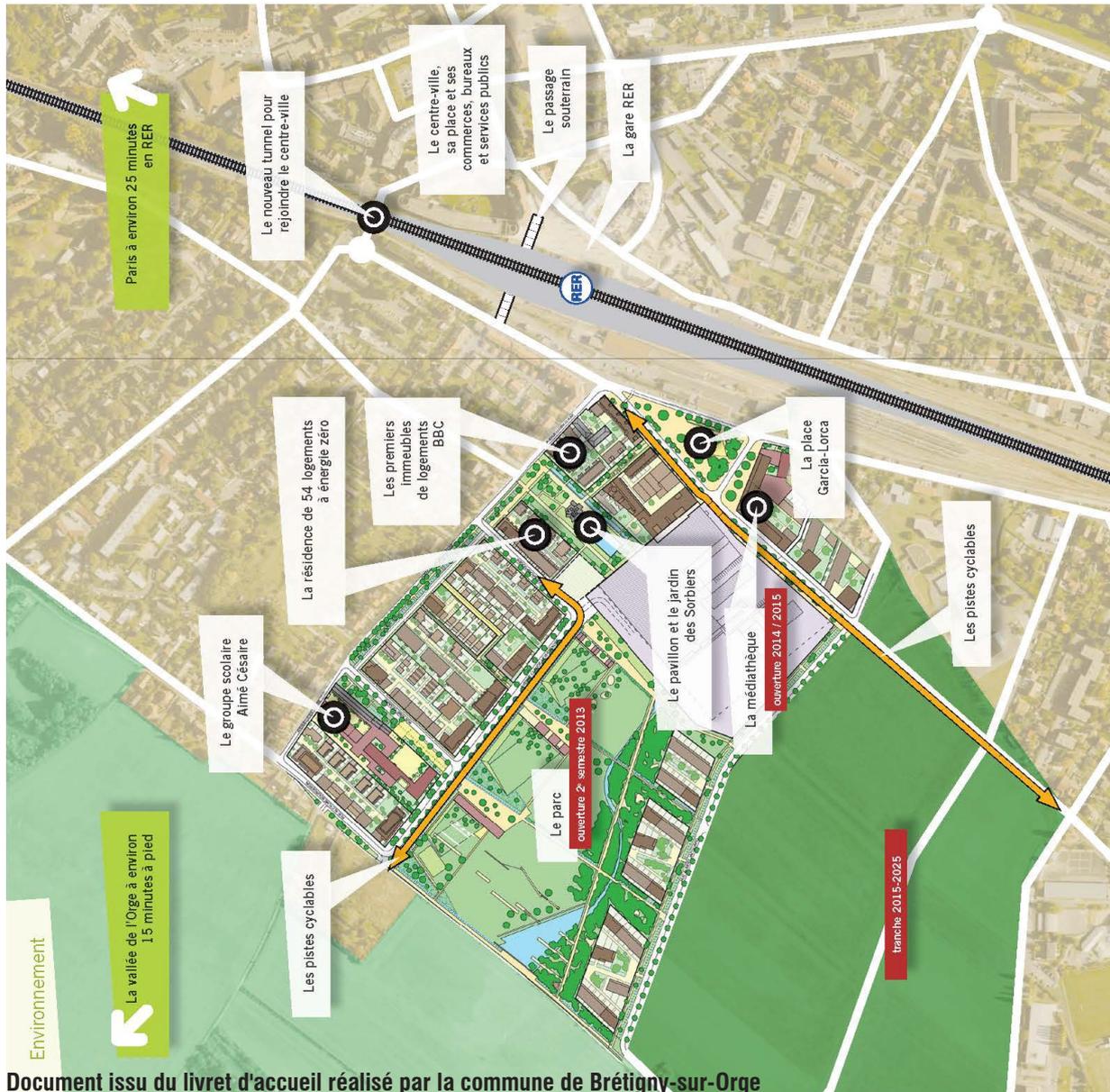
Le nouveau quartier Clause – Bois Badeau et son parc de 7 hectares ont pour avantage de prendre place en plein cœur de la ville de Brétigny-sur-Orge. Cet emplacement de choix va permettre à ses habitants d'avoir facilement accès aux autres équipements et services de la ville, ainsi qu'aux différents modes de transport dont la gare RER. Réciproquement, les Brétignolais vont pouvoir largement profiter du parc reliant les Joncs-Marins à la vallée de l'Orge, des pistes cyclables, de tous les nouveaux aménagements et équipements.



Brétigny-sur-Orge bénéficie de la dynamique stimulée en permanence par la qualité de son intervention publique et par l'engagement de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge. Cette synergie d'actions et de moyens permet d'offrir aux habitants des espaces publics bien entretenus, des équipements et lieux festifs de plus en plus nombreux, un environnement très verdoyant et enfin des espaces culturels et sportifs d'un excellent niveau pour une ville de 23 000 habitants.

Citadins et ruraux ont l'occasion de se retrouver sur les parcours de la vallée de l'Orge et des Joncs-Marins, du patrimoine historique, en passant par les chemins de lecture et la Valdorgienne...

Voire livret d'accueil / Bienvenue à Clause-Bois-Badeau / 5



4 / Bienvenue à Clause-Bois-Badeau / Voire livret d'accueil

Document issu du livret d'accueil réalisé par la commune de Brétigny-sur-Orge

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'ESSONNE
ATELIER D'ARCHITECTURE ET DU PAYSAGE**

AVIS DE L'ARCHITECTE CONSEIL ET DE LA PAYSAGISTE CONSEIL

OBJET : Projet de construction de 72 logements et Pôle Médical, ZAC Clause, secteur Bois de Châtres

SITUATION : BRETIGNY-SUR-ORGE

MAITRE D'OUVRAGE : Immobilière 3F

MAITRE D'ŒUVRE : Cabinet Emmanuelle COLBOC Architectes

Etaient présents :

Mme Dorothée LUCAS	I3F
M. Guillaume LEGUEDEY	I3F-DCIF
Mme Emmanuelle COLBOC	Cabinet Emmanuelle COLBOC Architectes
M. Ana BELO	Cabinet Emmanuelle COLBOC Architectes
M. Luc MONEGER	COBE Paysagistes
M. Cyrille PLANCHON	Cabinet MIZRAHI Economiste et BET
Mme Elisabeth VIART	SHRU DDT 91
M. Serge PÉTRÉ-SOUCHET	Architecte Conseil DDT 91
Mme Clotilde LIOT	Paysagiste Conseil DDT 91

AVIS :

- X Avis favorable sans réserves
- Avis favorable avec recommandations
- Avis favorable avec réserves
- Avis différé
- Avis défavorable

COMMENTAIRE :

Contexte :

Maîtrise d'œuvre suite à un concours au mois de juillet 2013.

Le PC sera déposé en décembre 2013.

Début des travaux prévu en septembre 2014, pour une durée de 18-20 mois.

Projet implanté dans un secteur à proximité de la Gare de Brétigny.

L'ensemble du secteur fait l'objet d'une étude urbaine et paysagère réalisée par Patrick Germe Architecte-Urbaniste et Atelier Jam Paysagistes.

72 logements et un pôle médical d'environ 850 M2.

3 cages escalier pour des bâtiments R+5, 5 maisons individuelles et 7 logements intermédiaires (dont 5 de plein pied).

Parking de 90 places, dont 18 pour le Pôle Médical.

Répartition : 4 T1 ; 4 T2 ; 28 T3 ; 11 T4 ; 5 T5.

Bâtiments R+5 façades en plaquettes de terre cuite sur isolant.

Logements intermédiaires et individuels façades en mélèze.

Menuiseries extérieures bois et aluminium.

Toitures en zinc.

La faisabilité du projet paysager a été intégrée dès le concours (épaisseur de terre végétale, fosses d'arbres réservées dans le parking souterrain), ce qui est la bonne démarche à suivre.

Le projet du concours va être légèrement modifié : le bâtiment « plot », déplacé vers la voirie pour obtenir un espace plus généreux et un meilleur éclairage des individuels.

Recommandations :

L'aménagement paysager sera à compléter : implantation des végétaux (baliveaux, autres sujets et couverture des sols), réflexion sur la gestion forestière et aussi sur la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Conclusion :

Excellent projet avec des prestations de qualité.

EVRY, le 19 septembre 2013

Serge PÉTRÉ-SOUCHET Architecte Conseil DDT 91

Clotilde LIOT Paysagiste Conseil DDT 91

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'ESSONNE
ATELIER D'ARCHITECTURE ET DU PAYSAGE**

AVIS DE L'ARCHITECTE CONSEIL ET DE LA PAYSAGISTE CONSEIL

OBJET : Projet de construction de 65 logements sociaux et d'un local commun, 1-18, avenue de Longjumeau

SITUATION : SAVIGNY-SUR-ORGE

MAITRE D'OUVRAGE : I3F

MAITRE D'ŒUVRE : Atelier Jean et Aline HARARI Architectes et D'ici là paysagistes

Etaient présents :

Mme Anne-Claire LEROY	Service d'Urbanisme de Savigny-sur-Orge.
M. Magalie RENAULT	I3F
Mme Aline HARARI	Architecte Atelier HARARI
M. Alexandre LHERAULT	Architecte Atelier HARARI
Mme Claire TRAPENARD	D'ici là paysagistes
Mme Margot CHABERT	D'ici là paysagistes
Mme Dominique VERDIER	BPRU DDT 91
Mme Sophie MASSE	SHRU DDT 91
M. Serge PÉTRÉ-SOUCHET	Architecte Conseil DDT 91
Mme Clotilde LIOT	Paysagiste Conseil DDT 91

AVIS :

- X Avis favorable sans réserves
- Avis favorable avec recommandations
- Avis favorable avec réserves. Nous souhaitons revoir le projet en atelier architecture et paysage avant le dépôt du PC.
- Avis différé
- Avis défavorable

COMMENTAIRE :

Contexte :

Projet lauréat d'un concours de MOE juin 2013.
Ancien terrain ayant appartenu au Ministère de la Justice.
65 logements : 9 logements individuels (6 T4 et 3 T5) et 56 collectifs : 9 T1 (dédiés à l'association GIMC pour l'accueil de PMR avec un local commun), 13 T2 ; 24 T3 ; 6 T4 ; 4 T5.
Toitures terrasses pour les collectifs et toitures en zinc pour les individuels.
43 places de stationnement en sous-sol.
Pas de voitures en cœur d'îlot.
Un nombre important d'arbres existants ont été conservés (obligation dès le concours).
Ossature bois et planchers béton.
Menuiseries extérieures bois.
Les collectifs et les bâtiments sur rue ont les façades des rez-de-chaussée en brique. Les autres façades sont réalisées en bardages bois posé à la verticale.

Recommandations :

Projet de qualité sans réserves.

EVRY, le 16 octobre 2013
Serge PÉTRÉ-SOUCHET Architecte Conseil DDT 91
Clotilde LIOT Paysagiste Conseil DDT 91

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'ESSONNE
ATELIER D'ARCHITECTURE ET DU PAYSAGE**

AVIS DE L'ARCHITECTE CONSEIL ET DE LA PAYSAGISTE CONSEIL

OBJET : Projet de construction 25 logements sociaux, 14 rue de Longpont

SITUATION : Villemoisson-sur-Orge

MAITRE D'OUVRAGE : I3F

MAITRE D'ŒUVRE : Gérald GRIBE

Étaient présents :

Mme Annie PERRIN	Service d'Urbanisme Villemoisson-Sur-Orge
M. Claude PREVIDI	Maire-Adjoint charge de l'Urbanisme Villemoisson-Sur-Orge
Mme Kelly TABUTEAU	I3F
M. Gérald GRIBE	Architecte
Mme Brigitte GRIBE	Architecte
M. Andrius QUEIROZ	Architecte
Mme Elisabeth VIART	SHRU DDT 91
Mme Natcha NASS	SPAU DDT 91
Mme Nadine BEAULIEU	SHRU DDT 91
M. Serge PÉTRÉ-SOUCHET	Architecte Conseil DDT 91
Mme Clotilde LIOT	Paysagiste Conseil DDT 91

AVIS :

- X Avis favorable sans réserves
- Avis favorable avec recommandations
- Avis favorable avec réserves
- Avis différé
- Avis défavorable

COMMENTAIRE :

Contexte :

Opération ayant fait l'objet d'un concours.
Surface de la parcelle : 3 106 m².
Terrain présentant une pente d'environ 9%, sur le coteau descendant vers l'Orge.
Proximité du RER – Gare d'Épinay-sur-Orge.
Répartition : 2 T1 ; 6 T2 ; 10 T3 ; 5 T4 ; 2 T5.
3 bâtiments implantés sur la pente.
Maçonneries enduites et bardages zinc.
Menuiseries extérieures et pergolas en bois.
Toitures zinc.
Murets en meulière pour la clôture et les aménagements extérieurs.

Recommandations :

Projet de qualité.
Pas de recommandation.

EVRY, le 14 février 2014
Serge PÉTRÉ-SOUCHET Architecte Conseil DDT 91
Clotilde LIOT Paysagiste Conseil DDT 91