

Localisation
Malakoff

Maîtrise d'Ouvrage
Bouygues Immobilier

Équipe de maîtrise d'œuvre
Ateliers 2/3/4/ (architecture + paysage) -
COTEC (bet structure) - WSP (bet fluides) -
AE75 (économiste) - ARCORA (façades) -
META (acousticien) - OTCI (VRD) -RCI
(cuisiniste)

Nature du projet
Tertiaire

Programme
Construction d'un immeuble de bureaux en
R+6, RIE, cafétéria, fitness.

Statut
Étude

Surface
23 500 m²

Calendrier
Livraison 2022

Coût de l'opération
52 M €HT

HQE
RT 2012 ;
Certification HQE BATIMENT DURABLE
2016 niveau « Excellent » ;
Certification BREEAM de niveau « VERY
GOOD à EXCELLENT » référentiel 2016 ;
Label BBC Effinergie version 2017 – E2C1 ;
RT -40% sans ENR ;
Label Biodiversity ;
Label OS MOZ « ready to » - Référentiel V1.0
du 27 mars 2018 ;
Label WiredScore « ready to » – niveau Gold;

Crédits
©KDSL
©Ateliers 2/3/4/



Le site est implanté dans un environnement urbain mixte et très hétérogène caractéristique du tissu urbain du secteur de la station de métro Malakoff / Plateau de Vanves. Il est constitué d'ensembles de pavillons en R+1 + combles que l'on retrouve rue Ampère et boulevard Charles de Gaulle, d'immeubles de logements et de bureaux de taille moyenne en R+4/5 sur le boulevard Gabriel Péri et la rue du stade municipal notamment, et de grands vides formés par les voies ferrées de la SNCF et de la RATP qui forment la limite entre les communes de Vanves et Malakoff. Le projet a pour ambition de faire coexister l'ensemble de ces échelles urbaines.

Un travail attentif a été porté sur la relation du gabarit du projet vis-à-vis de son contexte : le long du boulevard Gabriel Péri, le bâtiment monte en R+6 créant ainsi un front urbain dans le calibre des volumes avoisinants. Puis, il descend par un système de gradins sur l'avenue Charles de Gaulle, la rue du stade Municipal et à l'intérieur de la parcelle. Ainsi il rejoint les échelles des pavillons en R+1.

La volumétrie du bâtiment a été conçue pour préserver les avoisinants d'éventuelles nuisances sonores et d'ensoleillement. Par sa morphologie en gradin, le bâtiment se développe tel un grand corps venant se plier aux extrémités. Sa cohérence formelle vis-à-vis du contexte lui confère une expression simple mais engagé, susceptible de faire de ce bâtiment un signal à l'une des entrées clé de Malakoff. Côté jardin, le travail des gradins paysagés offre un agrément visuel

évolutif aux riverains. Rue Ampère, sur l'ancienne dent creuse, le projet propose la création d'un nouveau pavillon. Sa morphologie et son gabarit reprend celle des volumes adjacents et l'expression de la trame de 8m de large inspirée du parcellaire historique du lotissement. Le pavillon laisse un large passage sur sa limite parcellaire ouest. Il permet une vue en profondeur sur le jardin intérieur.

L'implantation du bâtiment répond donc à un double enjeu : recréer un front urbain sur les boulevards Gabriel Péri et Charles de Gaulle, créer un poumon vert planté en cœur d'ilot afin de créer un paysage particulier entre le bâtiment de bureau et les jardins des pavillons voisins.

L'accès principal à l'immeuble est direct et évident, il se fait par le boulevard Gabriel Péri. Un parvis minéral, invite à entrer vers le hall largement vitré.

Pour faciliter les accès des collaborateurs qui viendront nombreux depuis la station de métro Malakoff- Plateau de Vanves, un large porche donne accès au bâtiment par le jardin. Ce porche dont l'accès est fermé par une clôture non opaque est aussi l'occasion de permettre la vue depuis la rue sur le jardin intérieur et donc de participer à l'animation des vues depuis l'espace public. Il est aussi le lieu de l'accès des cyclistes. Un garage à vélo, sur plusieurs niveau est directement accessible depuis ce porche par un monte-charge dédié, il est en relation directe avec le jardin qui permet un accès

ensuite au bâtiment sans ressortir sur la voie publique.

L'accès au parking se situe avenue Charles de Gaulle, comme l'entrée livraison. Ils font face aux voies ferrées et sont éloignés des avoisinants pour limiter les nuisances sonores. Leur volume est inclus dans le bâtiment. Un soin particulier est porté sur leur intégration dans la façade. Le traitement des portes d'accès se fait en écho aux éléments de serrureries du bâtiment. Rue Ampère, un portail permet les sorties de secours depuis le jardin intérieur.

Situé à un niveau sous le Rez-de-Chaussée, le Rez de jardin est un lieu de rencontre largement planté. Il est accessible depuis le hall principal du volume principal. Ce jardin est conçu comme l'extension extérieure des espaces de restauration, il se donne aussi à lire depuis le hall d'entrée. Largement planté, îlot de fraîcheur, il bénéficiera à la fois aux utilisateurs des bureaux et au paysage visible depuis les jardins des pavillons voisins.

Ces espaces communs sont partagés par les deux ensembles de bureaux A et B. Le projet est conçu permettre une grande flexibilité de division et de sous division des plateaux de bureaux. Il répond au principe ci-dessous :

Au Rez-de-chaussée, le hall commun met en relation les deux halls secondaires A et B. A chaque niveau, des noyaux de circulation traversants et compacts organisent le plateau en sous-division A1/A2 et B1/B2. Ils ont l'avantage d'apporter un éclairage naturel à la majorité des circulations (palier ascenseur et escaliers).

Les plateaux de bureaux sont tous ouverts sur au moins une terrasse. Les terrasses plantées dans les étages courants sont de véritables extensions des plateaux de bureaux, ouvertes sur le paysage et plaçant la végétation en contact direct des espaces de bureaux. Elles sont des lieux d'usages et des filtres végétales aux vues croisées depuis les bureaux vers les avoisinants.

En complément des plateaux de bureaux, le pavillon rue Ampère offre des surfaces atypiques permettant une polyvalence dans l'usage des espaces bien qu'il soit conçu en base comme espace de bureaux et de réunion.

Le pavillon et le bâtiment principal dialoguent au travers d'un paysage de terrasses en gradin et de cet écran végétal préservant l'indépendance des deux univers.

C'est par la particularité de la parcelle, à proximité d'échelles urbaines variées et

proche du centre historique de Malakoff, qu'il nous semble important de composer avec un nouveau langage que celui du bureau en verre de l'Ouest Parisien. Notre intégration au contexte nous projette vers le thème de la stabilité et de la durabilité, liant esthétique et optimisation énergétique.

Nous souhaitons redessiner la fenêtre pour apporter une réponse au contexte urbain. Bien qu'également dessiné sur la base d'une trame de 1,35m permettant la flexibilité inhérente au cloisonnement variable des espaces de bureaux. La façade exprime une ouverture plus grande, en rapport avec la taille des open-space et les besoins en lumière naturelle. Les châssis vitrés sont tous ouvrants pour donner une grande qualité d'usage et de ventilation naturelle et permettre le nettoyage des façades depuis l'intérieur.

Leur proportion a été mise au point pour trouver le juste équilibre entre l'isolation du bâtiment et l'éclairage optimal des plateaux. Depuis l'intérieur des bureaux, elles forment un tableau large et font entrer le paysage dans l'espace de bureau. L'épaisseur des baies permet à l'allège de 45 cm de devenir un espace d'usage, une assise. La hauteur de l'allège cache les postes de travail depuis l'extérieur du bâtiment et permet une vision vers la rue depuis l'intérieur des bureaux debout ou assis à son poste de travail.

La variation de la largeur de la fenestration à chaque niveau permet de varier l'ordonnancement vertical, d'animer et d'exprimer la structure du bâtiment. La stratification du volume évoque l'expressivité constructive de l'architecture le thème de l'empilement et du rapport au sol. En effet les parties pleines ont l'expression de poteaux quand ils ne portent qu'un niveau puis ils s'épaississent en descendant faisant apparaître les forces structurelles.

Depuis l'angle du boulevard Gabriel Péri et du boulevard du Charles de Gaulle, le volume s'inscrit dans un contexte urbain constitué de grands gabarit et d'infrastructure métropolitaine. Le projet répond à ce contexte par des proportions et une écriture architecturale affirmée.

Sur la rue Ampère, le projet s'inscrit en retrait et dans l'alignement des constructions voisines. Sa morphologie reprend celle des volumes adjacents et reprend l'archétype des pavillons.

