

Localisation
Ville d'Avray

Maîtrise d'Ouvrage
Gecina (MOA) + Woodeum (AMO) +
Etamines (AMO HQE) + Impact Acoustic +
Bottes Sondages

Équipe de maîtrise d'œuvre
Ateliers 2/3/4/ (Architecte et paysagiste) +
E-GET (MOeX) + BET Batiserf (Structure) /
INEX (Fluides) / BATT (VRD) + DAL
(Economiste) + Agence Sébastien Sébastien
Sosson (MOE paysage coteau et parvis de la
rue de la Ronce)

Nature du projet
Logement

Programme
Programme mixte bas carbone de 125
Logements (dont 44 logements sociaux) et
9 Commerces de proximité de petites et
moyennes surfaces + Parking sur 3 niveaux
en superstructure : 188 places dont 47 pour
les commerces

Mission
Conception architecturale et paysagère

Statut
Construit

Surface
125 Logements : 9559m² SDP
9 Commerces : 2869 m² SDP

Calendrier
Premières esquisses : 2009
Etudes PC : Avril 2015
Chantier : 24 mois de travaux
Livraison Décembre 2022

Coût de l'opération
36M€

Entreprises
Sicra - Groupe VINCI Construction Ile-de-
France

Crédits
Charly Broyez (Photographie) + Ateliers
2/3/4/



En contrebas des étangs de Corot, au cœur du Domaine de la Ronce, les Terrasses de Ville d'Avray se dévoilent aux passants depuis le 7 décembre 2022.

Cette opération de logements en gradins, supports de terrasses-jardins généreuses, construite en pied de colline entre le cœur de ville pavillonnaire et les immeubles collectifs du domaine de la Ronce, a pour ambition de répondre aux véritables enjeux environnementaux de l'époque. La densification douce d'un territoire produit de l'étalement urbain des années 70 et la définition d'un cadre de vie où architecture et paysage ne font qu'un, grâce à l'articulation des différentes échelles de bâti.

Habiter la colline : la continuité urbaine et paysagère au service d'une insertion harmonieuse dans le site

A partir d'un cahier des charges innovants établi avec Gecina, maître d'ouvrage de l'opération, permettant de mixer les fonctions pour éviter tout type de sectorisation et de prendre la mesure de ce site en pente particulièrement verdoyant, nous avons pu transformer la contrainte en opportunité. Tirant parti de l'adossement à la colline, l'organisation des constructions et la volumétrie basse en gradins se fondent dans l'univers végétal et allient tous les critères du bien-vivre en ville, avec une constante : des espaces extérieurs spacieux et lumineux.

Car le projet est avant tout un projet de paysage, à la façon d'un « landform building », où les gradins en pierre marquent l'assise des terrasses. Végétalisées et plantées à la livraison, elles participent à la construction de ce paysage qui s'inscrit dans la continuité du parc arboré du domaine de la Ronce et fabrique un coteau planté. Des jardinières profondes de 80 cm pour l'ensemble des gradins deviennent les supports d'une végétation arbustive, qui permet de garder une certaine intimité entre les terrasses se superposant et de créer également un paysage de premier plan pour les logements. Le travail particulier sur le calepinage de la pierre fait de lits de hauteur différentes « type cathédrale » apporte un côté vernaculaire. La palette végétale disposée sur les terrasses et la place haute est empruntée à celle des parcs et jardins autant qu'au paysage de lisère et sélectionnée pour leur rusticité et facilité d'entretien avec des arbres d'espèces locales favorables à la biodiversité.

Le principe de la valeur en plus : Générosité des logements et des terrasses-jardins

Deux grandes typologies d'habitat ont été créées :

Une première faite de logements en bande (du T2 au T5) posés en « gradins » tels des maisons superposées formant des terrasses végétales et arborées généreuses, véritables pièces à vivre pour les habitants. Orientés au Nord, ces logements ont été

organisés en L pour bénéficier au maximum de la lumière de l'ouest et de l'est. Une seconde constituée de logements collectifs, dits « Plots résidentiels », bénéficiant également de balcons filants, le long de l'allée Forestière et de la place haute, qui créent une liaison avec les immeubles existants de plus grande hauteur en surplomb du domaine.

L'ensemble des logements bénéficie de surfaces spacieuses et de prestations intérieures très qualitatives (Cuisines aménagées, parquet en chêne massif, menuiseries en bois-alu). Un soin a également été porté aux halls et circulations intérieures, qui bénéficient d'une exposition à la lumière naturelle, laquelle pénètre jusque dans les accès aux parkings grâce aux transparences qui permettent un véritable dialogue entre l'intérieur et l'extérieur.

Mixité d'usages et revalorisation des fonctions commerciales et des espaces publics

Une revalorisation de la fonction commerciale a été entreprise, avec la création d'un rez-de-chaussée rassemblant 9 neufs coques de petites et moyennes surfaces donnant sur un nouvel espace public requalifié à l'échelle du quartier et du groupe scolaire lui faisant face. Le programme se complète par la création d'un parking en superstructure adossé à la colline, s'insérant dans le prolongement des 3 niveaux bas de logements.

Cette revalorisation des espaces collectifs extérieurs au niveau de l'allée Forestière et du coteau boisé, épouse la pente du site et de son cadre végétal particulièrement verdoyant. Au point haut du projet, à la cime du coteau étagé, la rue intérieure se veut être une véritable place haute entourée de bâti de faible échelle.

En belvédère sur le paysage, les habitants peuvent admirer assis sur un banc le paysage offert sur la plaine de Ville d'Avray et les coteaux lointains du parc de Saint-Cloud, ou simplement discuter à la fraîcheur d'un soir d'été.

Le parti architectural, la relation étroite nouée avec Gecina, maître d'ouvrage, et le mode constructif mêlant structure CLT (bois) et béton bas carbone, ont contribué à faire des Terrasses de Ville d'Avray une démonstration exemplaire en termes de qualités spatiales et d'usages mais aussi d'exigences environnementales.

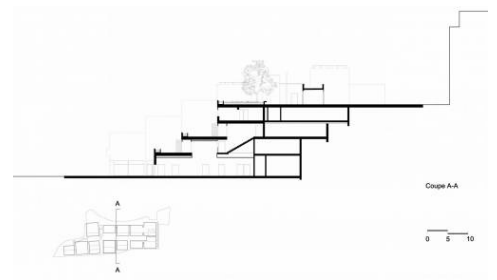
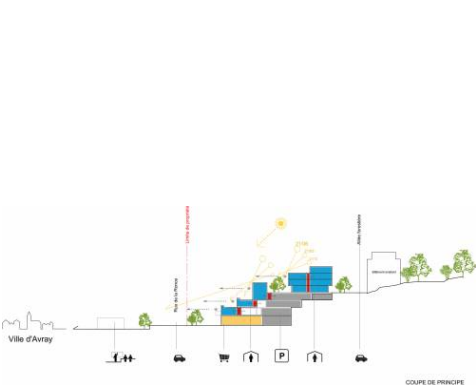
///

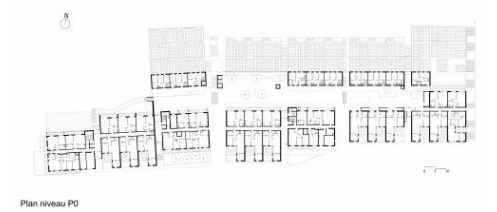
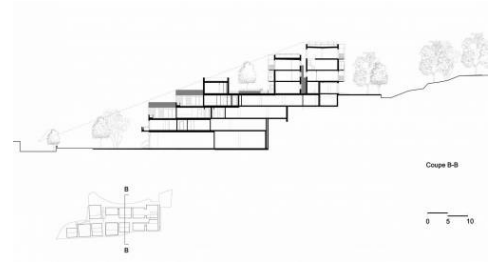
L'opération a été labellisée RT 2012 – 10% / NF HABITAT HQE – Niveau Excellent / LABEL BIODIVERSITY / E2C1 sur les 7 bâtiments en structure CLT (Bois) / Béton 100% Bas carbone (9000m3) / Réemploi des arbres du site pour la création du mobilier des espaces collectifs.

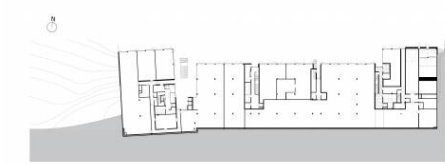
Un grand merci à Gecina, notre partenaire de longue date, pour sa confiance durant les 13 années qu'aura duré le projet, à Woodeum, AMO, et Etamines, AMO HQE, ainsi qu'à l'ensemble de nos partenaires dont Batiserf et Inex.

///

Mobilier : Noma Editions







Plan niveau 0

