

Surélévation de la résidence Saint Exupéry à Velizy Villacoublay (78)

Surélévation de la résidence Saint Exupéry à Velizy Villacoublay (78)

1. Présentation général de l'état existant

La résidence Saint-Exupéry se situe avenue Louis Bréguet, sur la ville de Vélizy-Villacoublay, à proximité de l'Onde et du Centre Sportif Robert Wagner.

Implantée en zone UA du PLU, la parcelle AM N° 465 présente une superficie actuelle de 4760 m².

Les deux bâtiments qui la composent (Bâtiment B5 avenue Louis Bréguet, Bâtiment F rue Paulhan) sont distincts et organisés en L. Ils sont également en retrait de 3,50 m par rapport aux voies et emprises publiques et s'élèvent tous deux à R+4, le rez-de-chaussée se situant à 85 cm au dessus de niveau général de la rue. Les deux bâtiments bénéficient également d'un niveau de sous sol avec caves et locaux vélos.

L'aspect général de la résidence diffère selon les façades. Celles sur rues sont rythmées par une succession de loggias ; les façades intérieures de l'îlot sont quant à elles rythmées par les celliers des appartements, définissant les cages d'escaliers des bâtiments, ainsi qu'une succession de fenêtres sur allèges pleines.

Les halls traversant permettent un accès depuis la rue, comme du côté intérieur de la parcelle. Cette dernière se compose d'allées en enrobés rouge délimitant des surfaces engazonnées et une aire de jeux. Des massifs floraux ainsi que des arbres de hautes tiges accompagnent la végétalisation de cet espace.

Du fait de la surélévation du rez-de-chaussée, l'accès aux parties communes se pratique par des escaliers en extérieurs, propres à chacun des halls.

Chaque cage d'escaliers dessert 2 appartements traversant, par niveau, offrant des typologies variant du T2 au T5.

Les appartements sont orientés nord-est / sud-ouest pour le bâtiment B5 et sud-est / nord-ouest pour le bâtiment F.

2. Présentation générale et descriptif technique de l'opération

La volonté d'aménagement et de requalification de la Résidence Saint-Exupérycoïncide avec la future suppression de places de stationnement sur l'avenue Louis Bréguet, elle même liée à l'arrivée du tramway. L'étude intègre donc la création d'un parking souterrain pouvant offrir d'une part des places de stationnement aux locataires de la Résidence, et d'autre part des places de stationnement public (notamment lors de manifestations organisées par « l'Onde »). Ce parking souterrain, aménagé sur 5 niveaux, aura une capacité totale de 348 places de stationnement, soit autant de places libérées sur la voie publique.

Les niveaux de parking en sous-sol seront accessibles, soit directement par les circulations desservants les appartements pour les locataires (niveaux -1,-2 et -3), soit par des accès piétons indépendants situé aux niveaux -1, -2, -3, -4 et -5 du sous sol. Par ailleurs l'accent est mis sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Suivant cette optique, les circulations desservants les étages de la résidence seront également réhabilités afin que chaque logement soit accessible par ascenseur.

Le projet portera également sur l'inscription, au sein de l'existant, de 71 logements neufs venant compléter l'offre locative et permettant ainsi de contribuer à l'amortissement général de l'opération. Dans cette optique, les bâtiments B5 et F seront surélevés de deux étages. Le traitement volumétrique de la surélévation visera à sa bonne intégration dans l'environnement urbain existant, tout en conférant une nouvelle image plus qualitative pour la résidence. Les logements neufs feront l'objet d'une recherche constante de

qualité et de confort, à même de répondre à des notions de développement durable (structure bois, isolation par extérieur, matériaux HQE...) ainsi qu'à la RT2005.

L'aménagement proposé traduit des engagements en matière d'environnement pris par la Ville de Velizy au travers de sa S.E.M., tant dans les domaines du traitement des ordures ménagères, que des économies d'énergie, ou du traitement paysager des espaces de transition entre ville et habitat. En ce sens le projet constitue une preuve tangible de ces engagements pour un développement maîtrisé et durable.

Comme décrit précédemment, cette opération s'inscrit dans une stratégie de densification de l'îlot par extension et surélévation des bâtiments existants. C'est pourquoi, les solutions techniques et particulières sont nombreuses.

Le parking, élément important du projet, nécessite des études spécifiques concernant, d'une part, le respect de la trame structurelle du bâtiment existant et la reprise en sous-œuvre, et d'autre part, la prise en compte de tous les réseaux enterrés existants du bâtiment, de ces mitoyens et de la ville.

La création de ce parking, ainsi que la surélévation nécessitent la réhabilitation des circulations verticales et horizontales. Cette opération complexe induit une phase de démolition importante et un phasage rigoureux afin de permettre la desserte des appartements existants en eau élec/gaz. 8 cages d'escaliers existantes seront rejetées sur la façade intérieure coté jardin. Les nouvelles cages d'escaliers, ainsi que les futurs ascenseurs, permettront de relier les niveaux du parking avec les niveaux habitables. Cette intervention répond aux exigences des normes de sécurité incendie, d'accessibilité handicapée et au fonctionnement général du bâtiment. Deux cages d'escalier avec ascenseurs seront également créés coté jardin afin de desservir tous niveaux du parking.

La surélévation, intervention sensible du projet s'organise autour de points importants :

- Création d'un vide sanitaire de 1m07 afin d'intégrer l'ensemble des réseaux existant en toiture.
- Réflexion sur une structure rapportée permettant de faciliter les descentes de charges sur une structure existante.
- Volonté d'orienter le projet dans une dimension de développement durable. Utilisation de panneaux composés type OSB (bois+isolant performant), d'enduits minéraux etc...
- Forme et volumétrie : l'architecture proposée permet de dynamiser un bâtiment ancien très répétitif et tramé.
- La filière bois (filière sèche = consommation réduite en eau), grande composante de ce projet permet de répondre aux exigences de chantier propre.

Un îlot paysagé et accessible :

La volonté d'animer la résidence, par l'intermédiaire d'un cœur d'îlot paysagé, nous a semblé importante. Entre végétation et espace de repos, il a été également pensé un aménagement propice aux déplacements des personnes à mobilité réduite. Véritable espace de rencontre, ce lieu fait figure de lien social.

L'aménagement des espaces verts doit être à l'origine d'une diversité d'usages, redonnant aux habitants des espaces de vie et d'échanges. Notre intervention s'attache à mettre en œuvre un processus de restructuration et de réhabilitation. En effet, deux bâtiments composés de local poubelles (tri sélectif) et accès parking seront créés.

D'autre part, afin de permettre l'accès aux parties communes à rez-de-chaussée, aux personnes à mobilité réduite, la proposition consiste à surélever une partie du terrain (remblais) coté intérieur de la parcelle afin d'avoir un accès de plain-pied aux halls traversants. La surélévation proposée permettra également d'avoir une épaisseur de terre végétale au dessus de la dalle de couverture du parking, afin d'aménager des espaces plantés et de respecter les 20% d'espaces plantés préconisés par le PLU.

Fiche d'identité du projet

RÉSIDENCE SAINT-EXUPÉRY 10 au 26, Avenue Louis Bréguet 78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Existant :

- **89 logements** répartis en 3 T1, 18 T2, 34 T3, 22 T4, 12 T5 pour 12 026 m² SHOB et 7 538 m² SHON
- **89 caves** en sous sol + Locaux communs (Poubelles tri-sélectif / Vélos / poussettes).

Projet :

A) Surélévation de deux bâtiments existants et création d'un volume de liaison (dent creuse bâti) :

- Proposant **la création de 71 logements + 5 logements réhabilités et 84 logements conservés**: soit en définitif **160 logements**.

Logements créés : 71

40 T1 créés
20 T2 créés
08 T3 créés
03 T4 créés

Logements Modifiés (Réhabilitation) : 5

5 logements T3 modifiés en 5 logements T2

- RDC T3 modifié en T2
- R+1 T3 modifié en T2
- R+2 T3 modifié en T2
- R+3 T3 modifié en T2
- R+4 T3 modifié en T2

Logements Existants conservés : 84

(Suppression de 5 T3 modifiés).

B) Construction de 348 places de stationnement et création de 160 caves (86 caves existantes réhabilitées + 71 caves nouvelles et locaux communs) :

Parking :

AU NIVEAU -1	PARKING de	60 Places	58 Privées + 02 Privées Commandées
AU NIVEAU -2	PARKING de	67 Places	53 Privées + 14 Privées Commandées
AU NIVEAU -3	PARKING de	72 Places	33 Privées + 39 Publiques Commandées
AU NIVEAU -4	PARKING de	73 Places	73 Publiques
AU NIVEAU -5	PARKING de	76 Places	76 Publiques

Places privées = 160 (144 privées + 16 privées commandées)
Places Publiques = 188 (149 publiques + 39 publiques commandées)

C) Modification des 9 noyaux de circulations verticales existantes; création de 2 sorties piétonnes (A et B) sur dalle extérieure pour les niveaux parking :

Logements existants, modifiés et créés :

Modification des 9 noyaux de circulations verticales existantes pour intégration des ascenseurs.



26 av Louis Bréguet CAGE 1 >	18 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-2	soit 09 niveaux
24 av Louis Bréguet CAGE 2 >	16 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-2	soit 09 niveaux
22 av Louis Bréguet CAGE 3 >	18 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-2	soit 09 niveaux
20 av Louis Bréguet CAGE 4 >	18 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-2	soit 09 niveaux
18 av Louis Bréguet CAGE 5 >	16 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-1	soit 08 niveaux
16 av Louis Bréguet CAGE 6 >	16 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-1	soit 08 niveaux
14 av Louis Bréguet CAGE 9 >	14 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-1	soit 08 niveaux
12 av Louis Bréguet CAGE 8 >	14 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-1	soit 08 niveaux
10 av Louis Bréguet CAGE 7 >	30 Logements > ASC / ESC du	R+6 au SS-3	soit 10 niveaux

Parking Public :

Création de **2 sorties** piétonnes (ascenseurs + escaliers) sur dalle extérieure pour desservir les 5 niveaux de parking.

D) Récapitulatif SHON / SHOB :

SHOB EXISTANTE : 12026 m²
 SHOB PROJET : 17 962 m²
 SHOB TOTALE : **29988 m²**

SHON EXISTANTE : 7 538 m²
 SHON PROJET : 4103 m²
 SHON TOTALE : **11641 m²**

SHab EXISTANTE : 6 247 m²
 Shab PROJET : 3143 m²
 Shab TOTALE : **9 390 m²**

E) Nouvelle réforme des surfaces du Projet – transposition : Cerfa N°13411*02

Surface des constructions Projet : **23426 m²**
 Surface de Plancher Projet : **11 314 m²**

SEMIV, Atelier Joël Nissou Architectes,
 Monsieur Daniel Bauguitte. Monsieur Joël Nissou