Novembre 202

La composition volumétrique de cet ensemble de logements est exprimée par une peau blanche unique en béton isolant et structurel qui enveloppe les différentes entités en donnant au projet son unité.



Le projet se compose de quatre unités de logements reliées autour d'un jardin



Sur l'avenue, les volumes hauts donnent sa dimension urbaine à l'immeuble

L'ensemble de logements « Le Carré de Lisle » se situe dans la ZAC Rouget de Lisle, implantée au sud de Vitrysur-Seine à proximité de la limite avec la commune de Choisy-le-Roi. Sur neuf hectares, cette ZAC dont l'aménagement est piloté par Sadev 94 compose en entrée de ville un nouveau quartier mixtu à terme d'environ 870 logements (40 % sociaux et 60 % en accession), d'un pôle d'activités économiques de 65

000 m² et de commerces de proximité. Elle se développe de façon linéaire, de part et d'autre de la RD5 (avenue Rouget de Lisle) qui a fait l'objet de travaux de requalification et d'élargissement pour accueillir la ligne de tramway T9 reliant la porte de Choisy à Orly-Ville. Cet axe structurant de Vitry-sur-Seine bordé d'immeubles de gabarits R+5/R+7/R+8 prend la dimension d'un véritable boulevard urbain. Le secteur est caractérisé par la présence de coteaux qui descendent progressivement vers la Seine à l'est la résulte une contrainte forte pour les différentes opérations de la ZAC. Les nouvelles constructions doivent composer avec la pente, participer à la constitution du nouveau boulevard urbain et assurer une transition équilibrée avec le tissu pavillonnaire, situé en arrière-plan.

Situé à l'angle de l'avenue Rouget de Lisle et de la rue Anselme Rondenay, le projet conçu par Arc+Ame/L'Agence FRANÇAISE comprend 88 logements, un parking en sous-sol sur deux niveaux de 94 places et un local commercial à rez-de-chaussée. La station Watteau-Rondenay du T9, desservant la ZAC, fait face à l'opération.

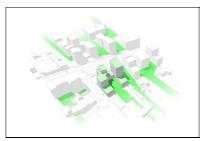




Le jardin central se compose de deux parties : un espace commun en limite de copropriété et un cœur d'îlot comprenant un jardin partagé, une terrasse fleurie, une terrasse plantée de viqnes ainsi qu'un verger.

# Autour d'un jardin

« Notre projet se divise en quatre unités de logements reliées autour d'un jardin central et en connexion directe avec l'avenue Rouget de Lisle grâce à un double niveau de commerces », expliquent les architectes. « L'ensemble compose un bâtiment à l'épannelage riche dont les différentes entités se développent du R+3 au R+8 pour la partie la plus haute. La richesse volumetrique et le dénivelé important du terain sont des composantes fortes qui caractérisent l'identité du projet. Sur l'avenue, les volumes hauts ont une dimension plus urbaine, tandis qu' à l'arrière, les volumes bas traités avec un vocabulaire plus domestique sont en rapport avec les constructions pavillonnaires de la rue Constant Coquelin. Le jardin central est à la fois un lieu de vie partagé par les habitants de l'immeuble et un espace végétalisé qui s'inscrit dans les continuités paysagères de ce territoire et participe à la qualification de l'espace public. Il se compose de deux parties : un espace commun en limite de copropriété et un cœur d'îlot comprenant un jardin partagé, une terrasse fleurie, une terrasse plantée de vignes ainsi qu'un verger. »



Dessin présentant l'épannelage riche du bâtiment dont les différentes entités se développent du R+3 au R+8



Plan masse



Plan rez-de-chaussée



Plan R+2



Plan R+5



Coupe sur le jardin et façade

# Enveloppé d'une peau blanche

La composition volumétrique de l'ensemble est exprimée par une peau blanche unique en béton qui enveloppe les différentes entités et donne au projet son unité. Cette enveloppe présente, au niveau des logements, une texture lisser ecouverte d'une lasure blanche qui prend la lumière et apporte des effets de brillance. Une seconde texture rainurée, obtenue à partir de matrices, vient réveler toutes les parties collectives du projet (halls d'entrée, paliers, commerces, stationnement...). Le béton lisse et le béton matricé sont recouverts de la même lasure blanche. Des panneaux préfabriqués en béton perforés de trous de différents diamètres, répartis de manière aléatoire, complètent le travail sur l'enveloppe. Ils constituent les garde-corps des balcons et jouent un rôle de filtre protégeant des regards extérieurs les parties basses des bales vitrées en préservant ainsi l'intimité des logements. Au niveau des loggias, qui ponctuent en creux les façades, ils donnent le degré d'intimité nécessaire à leur utilisation et à leur appropriation.



/ue sur le jardin partagé.

## Façades en béton isolant

La structure classique par voiles et planchers porteurs est en béton coulé en place. Les façades sont en béton isolant. Il permet de conserver un système constructif traditionnel, une isolation thermique par l'intérieur et de s'affranchir de la mise en œuvre de rupteurs de ponts thermiques, tout en répondant aux exigences de performances de la réglementation thermique en vigueur (RT 2012). Les panneaux perforés des balcons et loggias sont réalisés en préfabrication foraine sur le site du chantier. Pour les architectes, « l'enveloppe en béton assure une bonne protection contre les chocs, notamment dans les parties basses, et garantit pérennité de l'ouvrage dans le temps. Par ailleurs, l'utilisation de ce matériau sous ses différents aspects, lisse ou matricé, et l'exploitation de sa plasticité pour réaliser les perforations circulaires ainsi que le cintrage des angles des volumes nous ont permis de développer une grande richesse dans le vocabulaire architectural tout en préservant l'unité de l'ensemble. »



#### Fiche technique

Reportage photos : Sergio Grazia

- Maître d'ouvrage : Sadev94 Groupe Pierreval
  Maîtrise d'œuvre : Arc•Ame/L'Agence FRANÇAISE Architecte urbaniste mandataire
  BET (TCE) : Arcoba
  Paysagiste : Land'Act
  Entreprise (générale) : 3LM BĀTIMENT
  Surfaces : 5 700 m² SDP logements & 650 m² commerces
  Coût : 8,3 M€ HT

**Programme :** construction de 88 logements collectifs, d'un local commercial en RDC, de deux niveaux de parking en sous-sol.

### CONSTRUCTION MODERNE



# Retrouvez tout l'univers de la revue Construction Moderne sur

Consultez les derniers projets publiés Accédez à toutes les archives de la revue Abonnez-vous et gérez vos préférences Soumettez votre projet

Article imprimé le 05/11/2025 © ConstructionMod