

CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS COLLECTIFS

57 Bd. Jean Jaurès /
30 rue du Président Wilson
78 800 Houilles

PC 078 311 23 00056

BERGERAL 
CRÉATEUR D'ESPACES DE VIE

SCCV LE WILSON

 **palissad**
ARCHITECTURES



SOMMAIRE

I / Présentation de l'équipe

Intervenants	page 4
Bergeral / SCCV Le Wilson	page 5
Agence Palissad	page 8

II / Présentation du projet déposé

1. Présentation du contexte	page 11
2. Environnement du projet	page 12
3. Environnement et accès du projet	page 13
4. Insertion du projet	page 14
5. Avant-projet architectural	page 15
6. Répartition programmatique	page 16
7. Stationnements	page 17
8. Matérialité	page 18
9. Façades	page 19
10. Angle, loggias, menuiseries, attique	page 21
11. Espaces verts	page 22
12. Clôtures et limites séparatives	page 23
13. Surfaces	page 24



SCCV LE WILSON



Extrait vue aérienne

PROJET

20 logements collectifs

ADRESSE

57 Bd. Jean Jaurès / 30 rue du
Président Wilson
78 800 Houilles

DOSSIER

PC 078 311 23 00056

■ INTERVENANTS

Bergeral

Catherine Meite
Directrice développement foncier

cmeite@bergeral.com
01 75 61 36 93

Bergeral

Cedric Masse
Directeur Général

cmasse@bergeral.com
01 75 61 36 96

Palissad Architectures

Marie Monrozier
Architecte associée

mmonrozier@palissad.com
01 43 13 14 79

■ PRESENTATION



La SCCV LE WILSON est une émanation de BERGERAL, société francilienne de promotion immobilière créée en 1984 dont les valeurs fondamentales sont le respect des engagements contractuels, la qualité des matériaux utilisés, leur mise en œuvre, la performance énergétique, la qualité de l'air intérieur et le confort d'utilisation.



Sa vocation est de développer des programmes immobiliers résidentiels tant en collectifs qu'en maisons de ville ou individuelles ayant pour signature une conception architecturale et technique orientée vers l'acquéreur pour lui apporter la qualité du lieu tout autant que la pérennité de l'ouvrage.



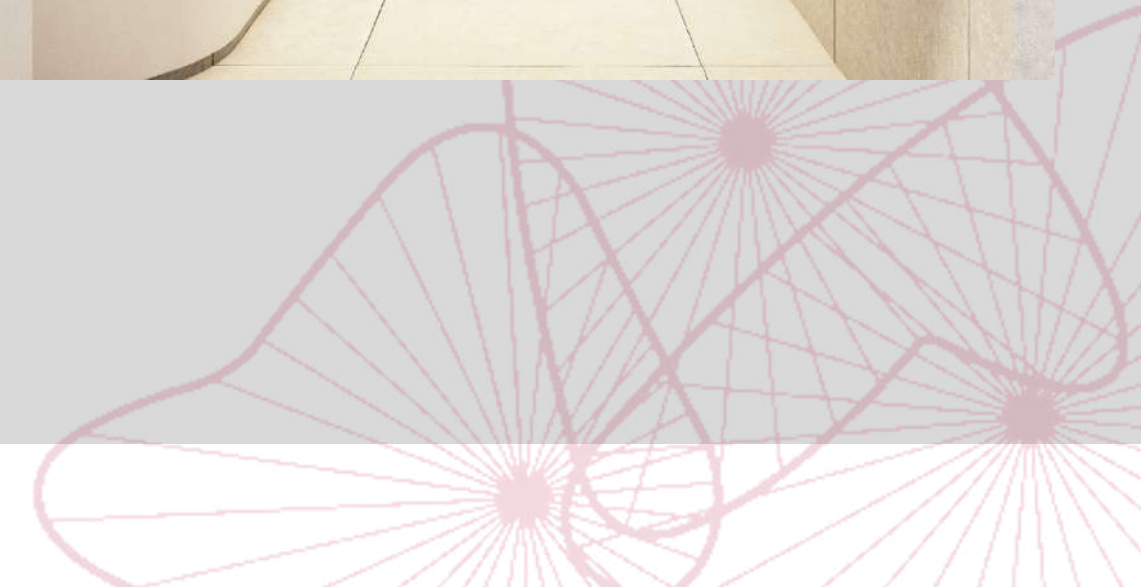
Bergeral est engagé dans toutes les phases de la promotion immobilière et développe principalement de petits programmes à taille humaine, comme ; « **La Villa Caroline** » située dans la commune qui est l'une de nos réalisations de 12 logements et livrée en 2013.



Photo 2023

Villa Caroline – Houilles

■ EXEMPLES DE HALLS



■ EXEMPLES D'ESPACES INTERIEURS



■ PRESENTATION de PALISSAD Architectures

CONCEVOIR

L'agence puise son inspiration dans la diversité de ses projets ; constructions neuves ou restructurations, logements ou bureaux, commerces, équipements ou résidences spécifiques sont autant d'opportunités de métissage des idées et de renouveau de la créativité.

Plus encore, le regard porté sur l'architecture intègre la vision de l'espace interne : l'architecture et l'architecture intérieure sont indissociablement liées.

Le projet naît avant tout de l'écoute du contexte. L'observation du site et la compréhension du programme sont pour nous des étapes fondatrices. Les idées prennent corps au cours de séances de brainstorming au sein de l'agence. Là, s'ébauchent les lignes directrices du concept. Là sont analysés le rapport au paysage – urbain ou naturel – l'apport potentiel du projet, les vues, les flux, la matière, la lumière – de jour ou de nuit – les couleurs. Le questionnement est complexe, mais s'il est juste, les réponses sont justes. La forme révèle alors, nécessairement, la fonction. Pourtant, si cette approche fonctionnaliste est pleinement assumée, elle s'avère insuffisante.

Le bâtiment doit s'imposer comme une évidence, et émouvoir. Il doit pour cela être transcendé par un esprit qui résulte d'une démarche complexe, transversale, quasi poétique mais sans gratuité. C'est elle qui soutient le projet. Cette composante essentielle de l'architecture n'est (pour l'instant) ni labellisée, ni certifiée. Elle relève de l'observation, de l'expérience, de l'intuition aussi.

CONSTRUIRE

Le concept initial doit pouvoir se développer, et s'affiner en s'appuyant sur de solides connaissances techniques. La mise en œuvre ne peut s'imaginer, pour nous, sans une présence active de l'architecte sur le chantier. Notre goût du détail et le dialogue constructif avec les entreprises, les ingénieurs, et le maître d'ouvrage, font progresser le projet à toutes les étapes. Des esquisses jusqu'à la réception, le projet doit devenir ce qu'il se devait d'être, sans trahison, sans renoncement. Ce résultat doit traverser le temps sans en subir les outrages : la pérennité est une obligation contractuelle, sinon éthique.

L'AGENCE

Hervé Cornou et Marie Monrozier sont cogérants et associés au sein de Palissad Architectures. Lucie Junqua Salanne a rejoint l'association en 2022.

L'agence travaille dans un esprit de confiance réciproque avec une quinzaine de collaborateurs compétents et impliqués. Pour permettre la fluidité de la transmission d'informations, le partage des idées, et l'efficacité du process de projet, toute l'agence est organisée en espace ouvert.

Nous nous sommes entourés, dans un esprit de partenariat, d'ingénieurs, d'économistes, de paysagistes, de consultants et de graphistes, compétents et réactifs. Ils partagent nos valeurs et nos objectifs, et permettent d'avancer vers le meilleur.

Les méthodes internes de suivi de projets, de chantiers, et notre planification, améliorent la qualité du travail, le respect des délais et des coûts d'objectif des projets. Nous essayons de partager avec nos clients ce plaisir de travailler en équipe... Plaisir renouvelé au travers de nouveaux projets à concevoir et à construire ensemble.

■ RÉFÉRENCES de LOGEMENTS

/ 29 logements collectifs

Paris 19^{ème}, Rue Arthur Rozier



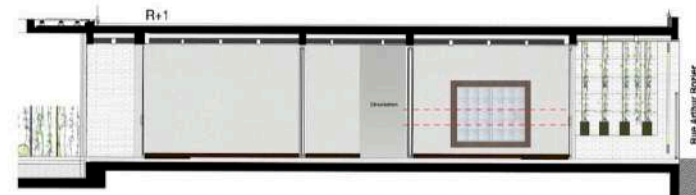
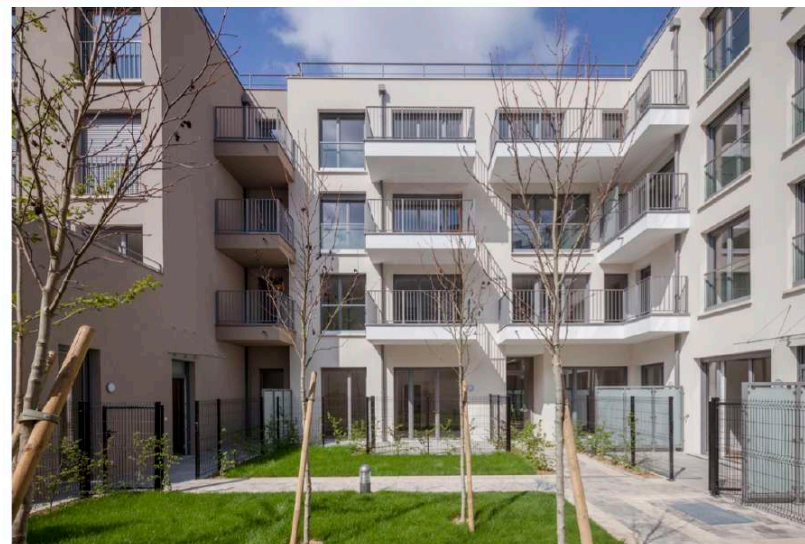
Programme : Construction de 29 logements sur un niveau de sous-sol

Surface : 1660 m² SDP
Montant travaux HT : 3 200 000 €
Maitrise d'ouvrage : Kaufman & Broad
Livraison : Juin 2017
Mission : Conception

Cet immeuble d'habitation de 29 logements se situe à proximité du parc des Buttes-Chaumont. Le projet consiste à donner au bâtiment une écriture contemporaine de l'architecture faubourienne du quartier :

- un soubassement marqué en creux par la délimitation basse des saillies,
- un corps de façade ordonné et rythmé par des avancées,
- un attique recouvert de zinc.

La couleur blanche, prédominante dans la rue, est conservée. Une variation entre la brique et l'enduit est introduite afin de créer une vibration entre la façade implantée à l'alignement et les surplombs. La façade arrière recompose un cœur d'îlot pour offrir de très généreux espaces verts.



/ 24 logements collectifs

Saint-Ouen (93), Rue Alexandre Dumas



Programme : Construction de 24 logements et d'un local à usage de bureau à R+0
Surface : 2 261 m² SDP
Maitrise d'ouvrage : CFD Immobilier
Mission : Complète

Projet en cours

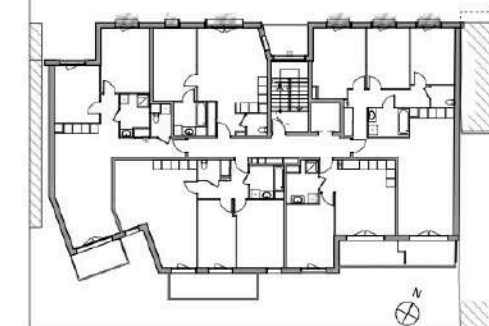
Sur le site d'un ancien hangar, Palissad a conçu, pour CFD, 25 grands logements répondant aux critères qualitatifs de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine et de Plaine Commune. En particulier, les hauteurs sous plafond de 2,80m, des chambres de 12m² minimum, des séjours de 29 à 35m² pour les T4 et T5, des terrasses accessibles végétalisées...

La façade sur rue évoque le passé industriel de Saint-Ouen en se parant de brique. Elle fait également écho à l'immeuble voisin, en alternant les tons.

Le traitement d'une faille entre les deux volumes permet à la fois de la séquencer, d'éclairer les circulations communes, et d'offrir des espaces extérieurs.

La façade sud sur jardin est en brique blanche et enduit lisse. Elle développe de vastes balcons de 1,80m, qui contribuent, par leur ombre portée, au confort thermique d'été.

Enfin, des escaliers extérieurs permettent aux appartements des derniers étages d'accéder au rooftop.



■ RÉFÉRENCES de LOGEMENTS

/ 11 logements collectifs et 2 maisons individuelles

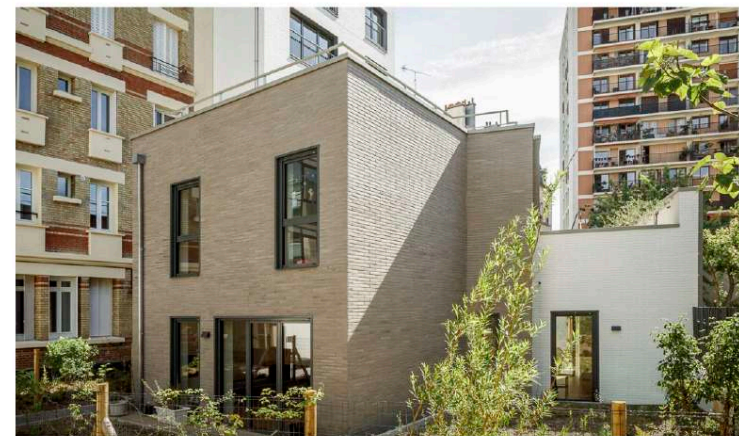
Boulogne (92), Route de la Reine



Programme : Construction de 13 logements
dont 2 maisons individuelles

Surface : 3 624 m² SDP
Maîtrise d'ouvrage : Société Immobilière
Reine Aguesseau
Livraison : Mai 2022
Mission : Conception, exécution

Au centre de Boulogne, en lieu et place d'une friche industrielle, Palissad a tissé un projet sous le signe de la mixité : un immeuble de logements collectifs – accession et social – est construit route de la Reine, deux maisons contemporaines s'implantent côté jardin sur un cœur d'îlot végétal, le bâtiment de logements existant est réaménagé, les rez-de-chaussées sont valorisés avec des commerces, et une percée visuelle offre une belle vue sur les jardins.



/ 301 logements collectifs

Sens (89), Boulevard de Verdun



Programme : 6 bâtiments de logements collectifs + une Résidence Personnes Âgées de 124 logements sur un des sites de la congrégation des Sœurs de la Charité et de l'instruction chrétienne de Nevers

Surface : 18 173 m² SDP
Maîtrise d'ouvrage : SNC Altarea Cogedim
IDF
Mission : Conception, architecture intérieure, suivi architectural, visa

Projet en cours

Palissad a développé avec Cogedim cette opération de trois cents logements à Sens, dans un quartier en développement.

Les bâtiments s'organisent le long d'une liaison douce bordée d'arbres. Un maillage de noues recueille toutes les eaux pluviales. Un espace boisé préservé agit comme un poumon au milieu du tissu urbain. Les toits polychromes et les lucarnes contemporaines revisitent les codes de l'architecture bourguignonne.



Perspective

SCCV LE WILSON

1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Le terrain est composé des parcelles 000 AM 157 et 000 AM 161, pour un total de 897 mètres carrés de surface selon le cadastre. La parcelle 157 est bordée au Sud par le boulevard Jean Jaurès et à l'Ouest par la rue du président Wilson. La parcelle 161 donne elle sur la rue du Président Wilson. Le terrain étudié se situe dans la zone UBb du PLU de Houilles.

Ces deux parcelles forment un carré, avec la parcelle 161 se développant un peu plus dans la profondeur que sa voisine. Ce carré est donc bordé par des voies publiques sur deux de ses cotés (Sud et Ouest) et est limitrophe avec d'autres parcelles sur ses deux autres cotés.



Photographies du contexte



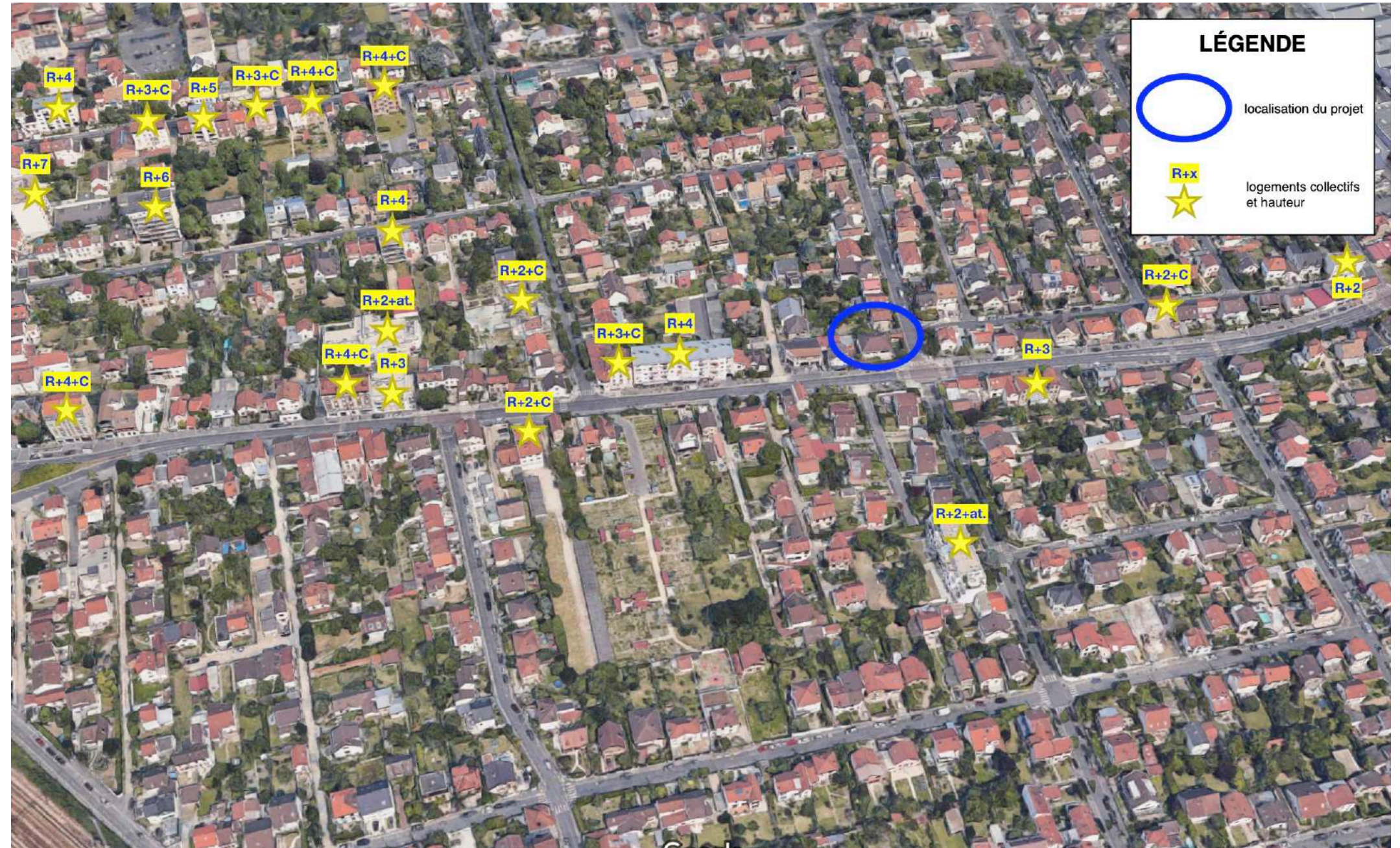
Plan cadastrale

SCCV LE WILSON

2. ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le quartier aux alentours du terrain du projet est à forte dominante pavillonnaire. Cependant, on constate que des bâtiments de logements collectifs existent aux alentours. Certains de ces bâtiments datent du siècle dernier mais on trouve aussi des opérations récentes.

Le but de l'opération ci-présente est de bâtir un ensemble de logements collectifs comportant deux programmes : location sociale et accession à la propriété.



Vue aérienne

SCCV LE WILSON

3. ENVIRONNEMENT ET ACCÈS DU PROJET

À un peu plus de 600 mètres du terrain, ce même boulevard donne accès à la gare ferroviaire qui permet de se rendre à Paris Saint Lazare en quelques minutes. Cet axe est aussi desservi par les lignes de bus 4, 6 et S6. Le centre-ville où l'on trouve la mairie, le marché couvert, des commerces, des établissements scolaires se situe lui à environ 850 mètres du terrain en empruntant là aussi le boulevard Jean Jaurès.

Deux maisons et leurs dépendances occupent aujourd'hui les deux parcelles. Celles-ci seront démolies avant construction du projet.



Perspective

Photographies du contexte

SCCV LE WILSON

4. INSERTION DU PROJET

La situation en angle du terrain et les règles du PLU de la ville de Houilles nous ont permis de créer un bâtiment se développant sur deux ailes qui font face aux deux voies qui le longent.

C'est ainsi que l'édifice s'implante à cinq mètres de la limite sur l'espace public, un recul qui amenuise l'impact du volume d'une part et offre une meilleure intimité aux logements donnant sur les voies.

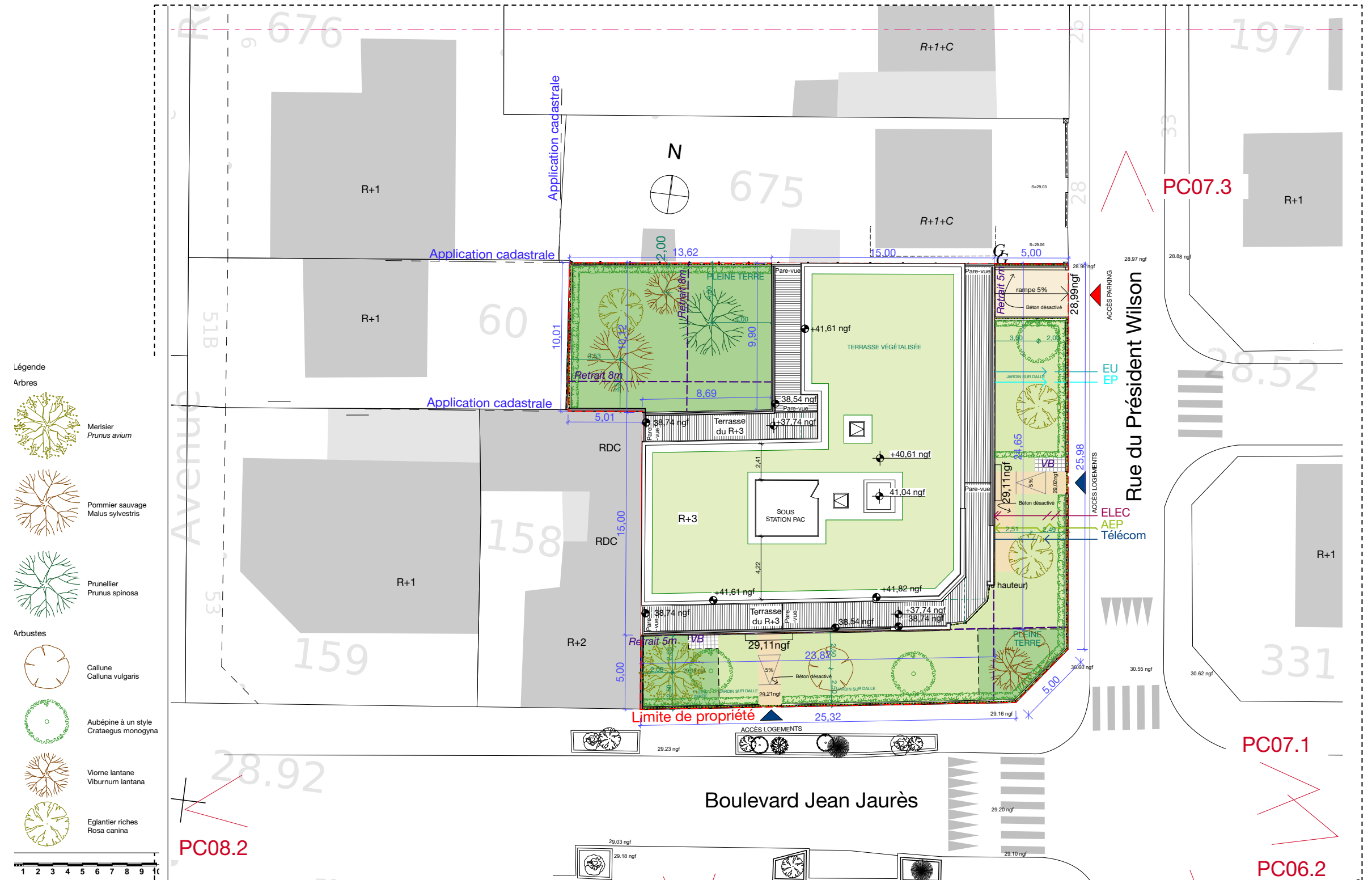
Afin d'intégrer les deux catégories de logements, son épaisseur de quinze mètres permet de trouver les deux circulations verticales desservant les deux programmes (social et accession) et de distribuer les appartements.

Le bâtiment s'élève sur deux niveaux pleins sur rez-de-chaussée, coiffés d'un niveau d'attique en recul comme demandé par la PLU et sans excéder la hauteur maximale autorisée.

À l'angle sur rues, un pan coupé épouse la géométrie de la parcelle et permet de créer une charnière entre les deux façades principales. Cette "troisième" façade sur l'espace public reçoit de ce fait un traitement particulier.

Le volume résultant est facilement compréhensible. En suivant les règles du PLU, on obtient une implantation dans les trois dimensions qui s'intègre au tissu environnant de par la simplicité de sa lecture.

Le parti pris architectural du bâtiment est de créer une structure qui s'intègre harmonieusement dans son environnement urbain en utilisant des matériaux et des couleurs en accord avec l'architecture environnante



Plan de Masse

SCCV LE WILSON

5. AVANT-PROJET ARCHITECTURAL



Après l'entière démolition des existants, le projet, en forme de L, consiste en la construction d'un ensemble de 20 logements collectifs, répartis sur 2 cages d'escalier distinctes :

La cage A, sur le boulevard Jean Jaurès, comprend 6 logements sociaux ;

La cage B, sur la rue du Président Wilson, abrite quant à elle 14 appartements.

Le terrain présentant un dénivelé très faible, les deux cages sont implantées à la même altitude. Depuis le boulevard, on descendra vers la cage A, alors que depuis la rue, on montera légèrement vers la cage B.

Le bâtiment est implanté à 5 mètres de retrait par rapport aux deux limites sur voie. Les deux ailes se développent sur une épaisseur de 15 mètres.

Le rez-de-chaussée est surmonté de deux étages et d'un attique dont les façades sont à deux mètres de retrait par rapport aux élévations principales. Le tout est coiffé d'une toiture terrasse non accessible aux habitants qui reçoit un traitement végétalisé de type sédum.

Cette toiture abrite les PAC nécessaires à la production de chauffage et d'eau chaude du projet. Celles-ci sont invisibles depuis l'espace public.



6. RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE

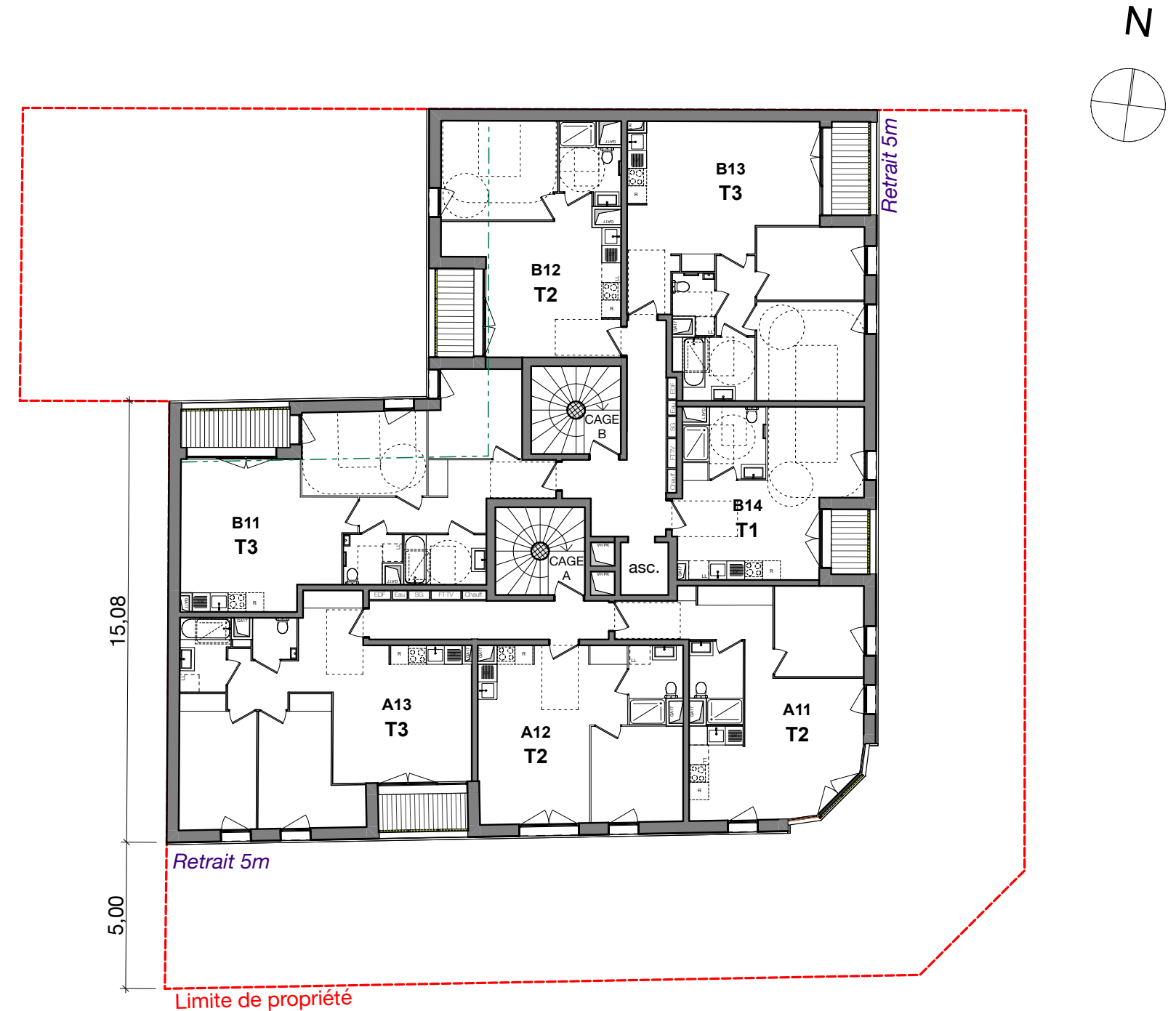
Les six logements sociaux de la cage A en R+1 et R+2 proposent des typologies de T2 et T3.

Les quatorze logements en accession de la cage B offrent quant à eux des typologies allant du T1 au T4.

Au Nord-Ouest, en fond de parcelle, se développe un jardin en pleine terre entouré de trois limites séparatives.

Les deux cages d'escalier permettent d'avoir une distribution claire des deux parties du programme : logements sociaux et logements en accession.

La majorité des logements bénéficient d'un espace extérieur, soit un jardin privatif (pour les deux logements à rez-de-chaussée), soit des loggias ou bien des terrasses en attique.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Plan d'un étage courant

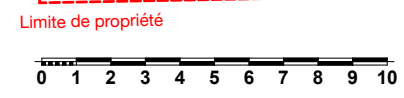
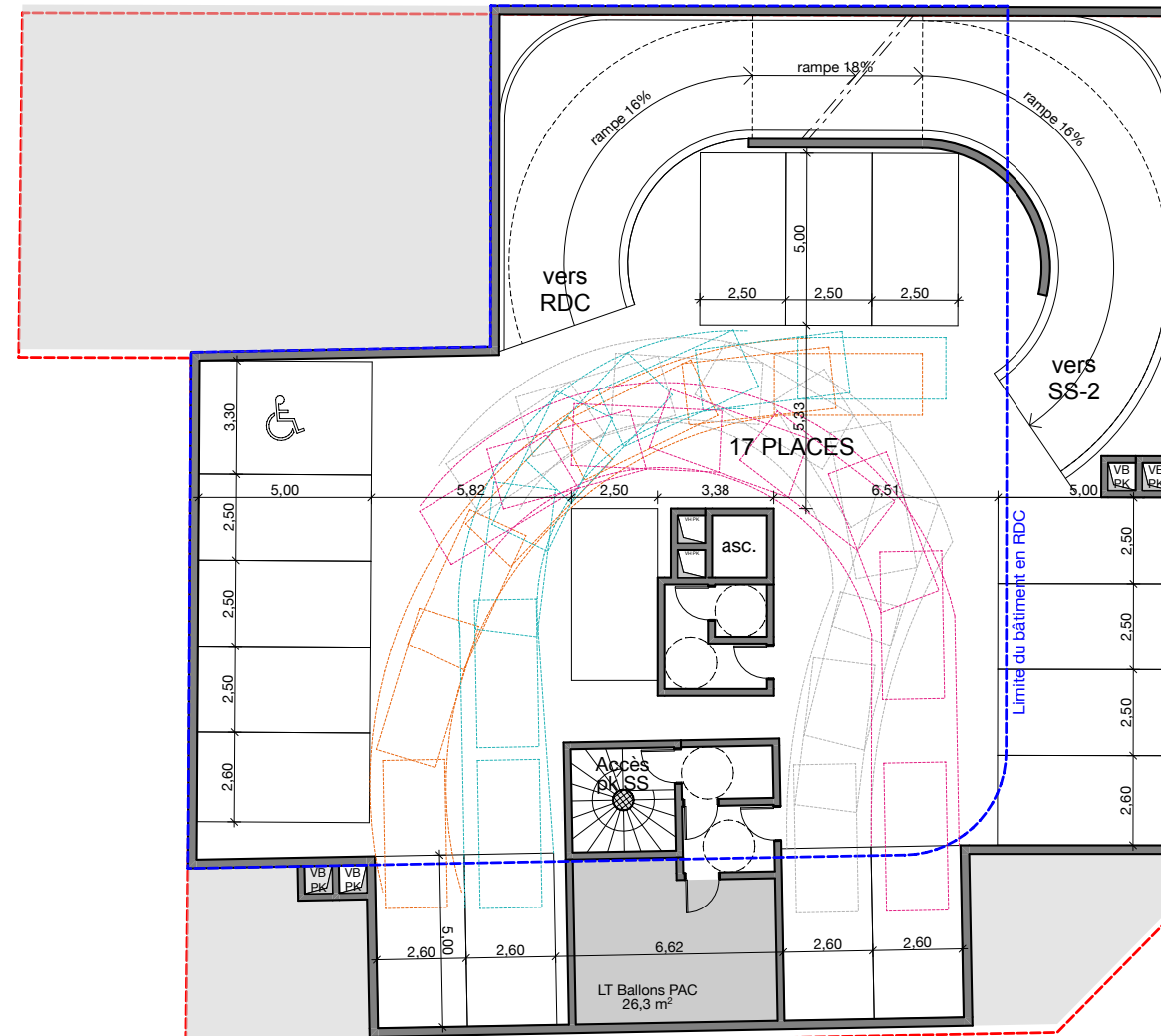
SCCV LE WILSON

7. STATIONNEMENTS

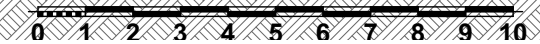
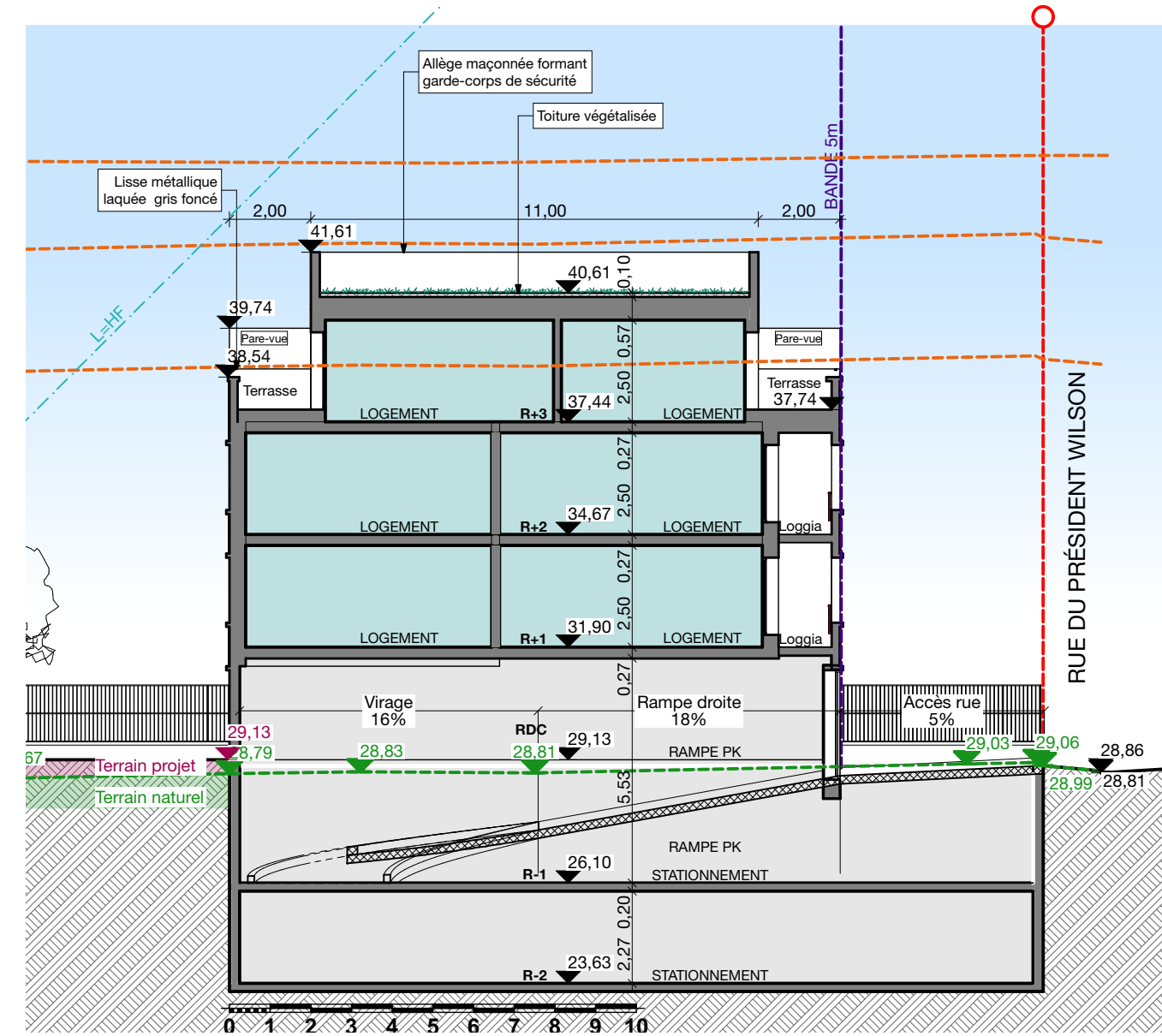
Deux niveaux de sous-sol viennent compléter le projet. On y trouve 35 places de stationnement ainsi que des locaux techniques.

L'implantation des niveaux de sous-sol permet de conserver des espaces végétalisés de pleine terre, et le décaissement de la dalle haute du premier sous-sol permet d'aménager des jardins sur dalle (donnant sur les voies) avec une épaisseur de 60 centimètres de terre végétale.

Les locaux de stationnement pour les vélos se trouvent quant à eux au rez-de-chaussée. Chacune des cages bénéficie de son propre local avec une surface tenant compte des textes réglementaires publiés en juin 2022.



Plan du Sous-Sol -1



Coupe transversale

SCCV LE WILSON

8. MATÉRIALITÉ

Une étude minutieuse de l'architecture environnante a permis de faire ressortir les teintes présentes dans l'environnement du projet. L'architecture est très diversifiée, mais on note tout de même une récurrence dans l'utilisation majoritaire de l'enduit, de la meulière et de la brique, avec une dominante des tons blancs, beige et brun-rouge.

Les toitures sont majoritairement traitées en tuiles mécaniques ton terre cuite rouge.

Le projet s'appuie sur ce contexte urbain et propose un traitement uniforme des façades aussi bien sur rue que sur jardin :

Des appuis filants viennent diviser les façades sur la hauteur et "allonger" leur aspect. Ce traitement permet aussi de réduire l'impact de la hauteur du bâtiment.

Les bandes filantes sont traitées en enduit blanc lisse alors que les trumeaux entre les ouvertures sont en enduit blanc gratté moyen afin de leur donner une texture qui les différencie des grandes horizontales formant allèges

Le soubassement reçoit une plaquette de brique blanche avec un aspect moulé main, là aussi pour ajouter une texture et de la solidité aux pieds de façade

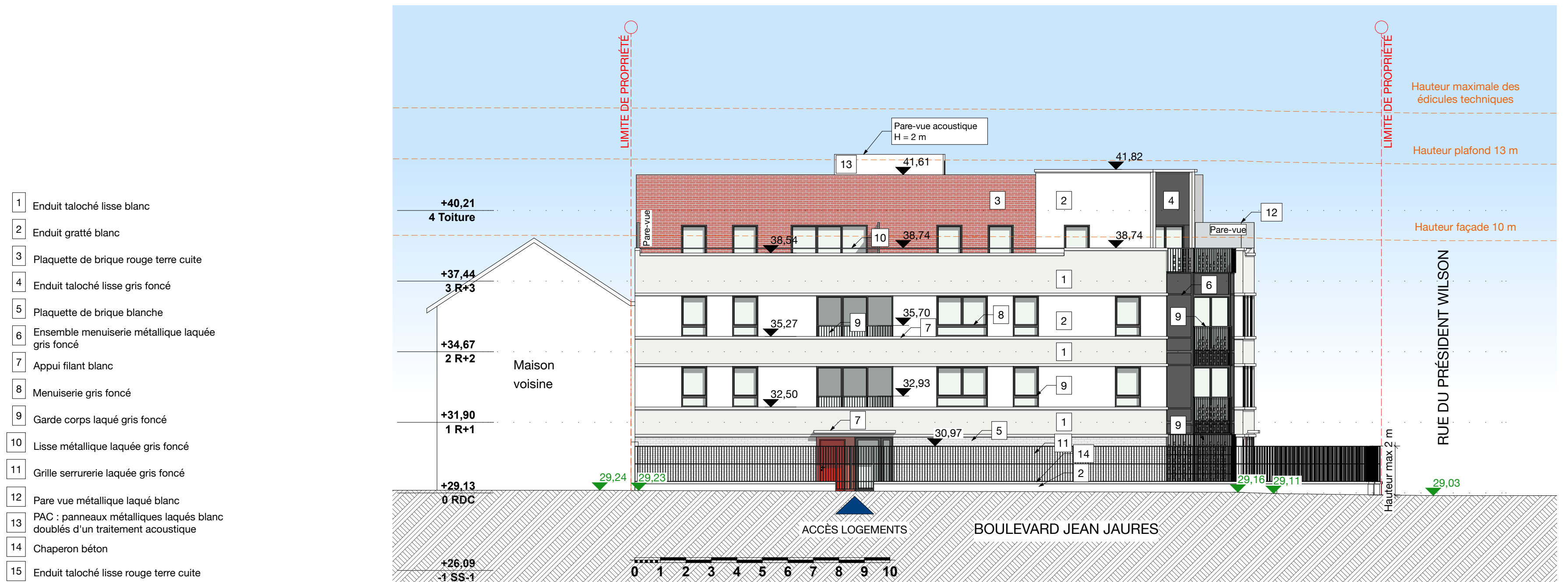


Photographies des matériaux environnants



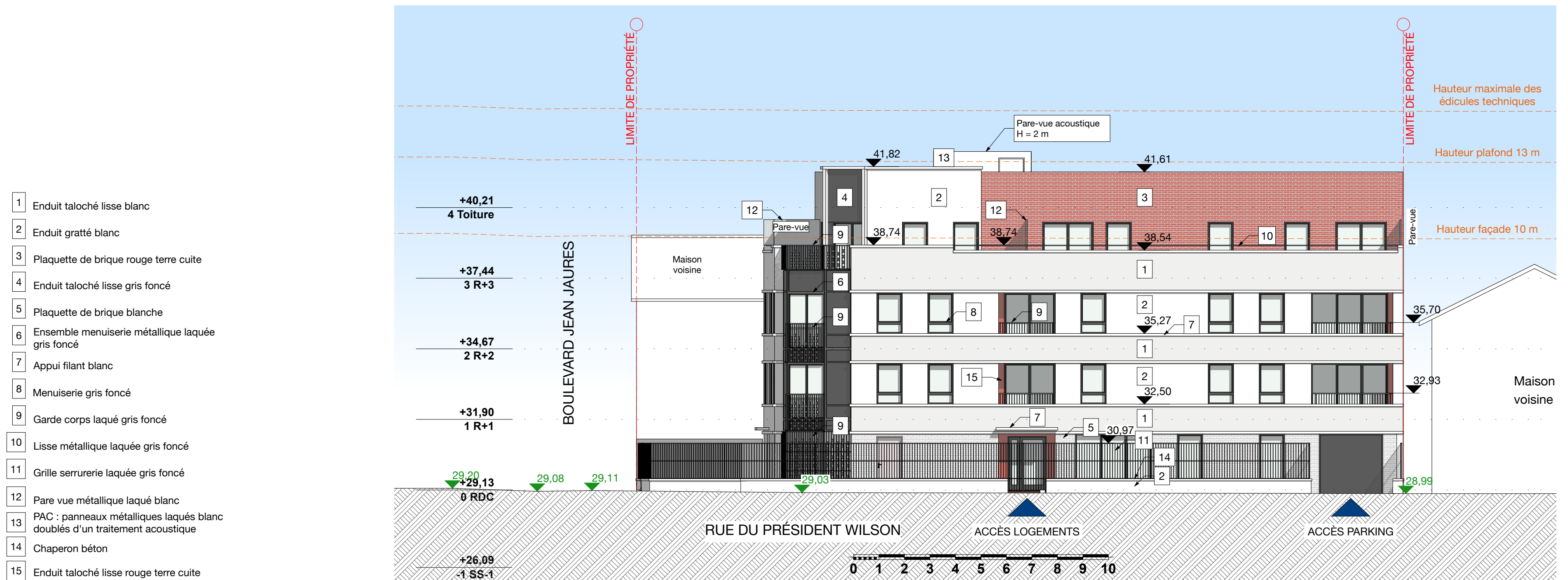
Nuancier

9. FAÇADES



Élévation boulevard Jean Jaurès

9. FAÇADES



Élévation rue du Président Wilson

SCCV LE WILSON

10. ANGLE, LOGGIAS, MENUISERIES, ATTIQUE



Perspective de l'angle

L'angle du bâtiment donnant sur l'espace public reçoit un traitement particulier afin de marquer la charnière entre les deux façades et donner ici un élan vertical vers le ciel.

Cet angle est traité comme un ensemble menuisé souligné de serrurerie allant du rez-de-chaussée à l'attique.

Tout comme les menuiseries extérieures en PVC plaxé, cet angle est de couleur gris foncé.



Perspective de l'attique

L'étage d'attique est quant à lui recouvert de plaquettes de brique rouge terre cuite et rappelle la couleur des toitures environnantes. La porte de parking est gris foncé comme la serrurerie.

Les pare-vues sont en métal laqué blanc en adéquation avec la couleur de l'enduit lisse.

L'enclos de la sous-station PAC est constitué de panneaux métalliques doublés d'un traitement acoustique (coté intérieur) laqués blancs.



Perspective d'une loggia

Le fond des loggias reçoit un enduit de couleur rouge terre cuite et rappelle la couleur de l'attique.

SCCV LE WILSON

11. ESPACES VERTS

La partie non construite de la parcelle est traitée en espaces verts.

L'implantation du parking en infrastructure permet de dégager une surface de pleine terre de 182 m².

Entre le bâtiment et l'espace public, le plafond du parking au premier sous-sol est abaissé et permet d'aménager des jardins sur dalle sur une surface de 164 m² avec une épaisseur de terre de 60 centimètre.

Soit une surface d'espace végétalisé complémentaire de plus de 90 m² avec un coefficient de 0,6 selon le PLU (164 x 0,6 = 99).

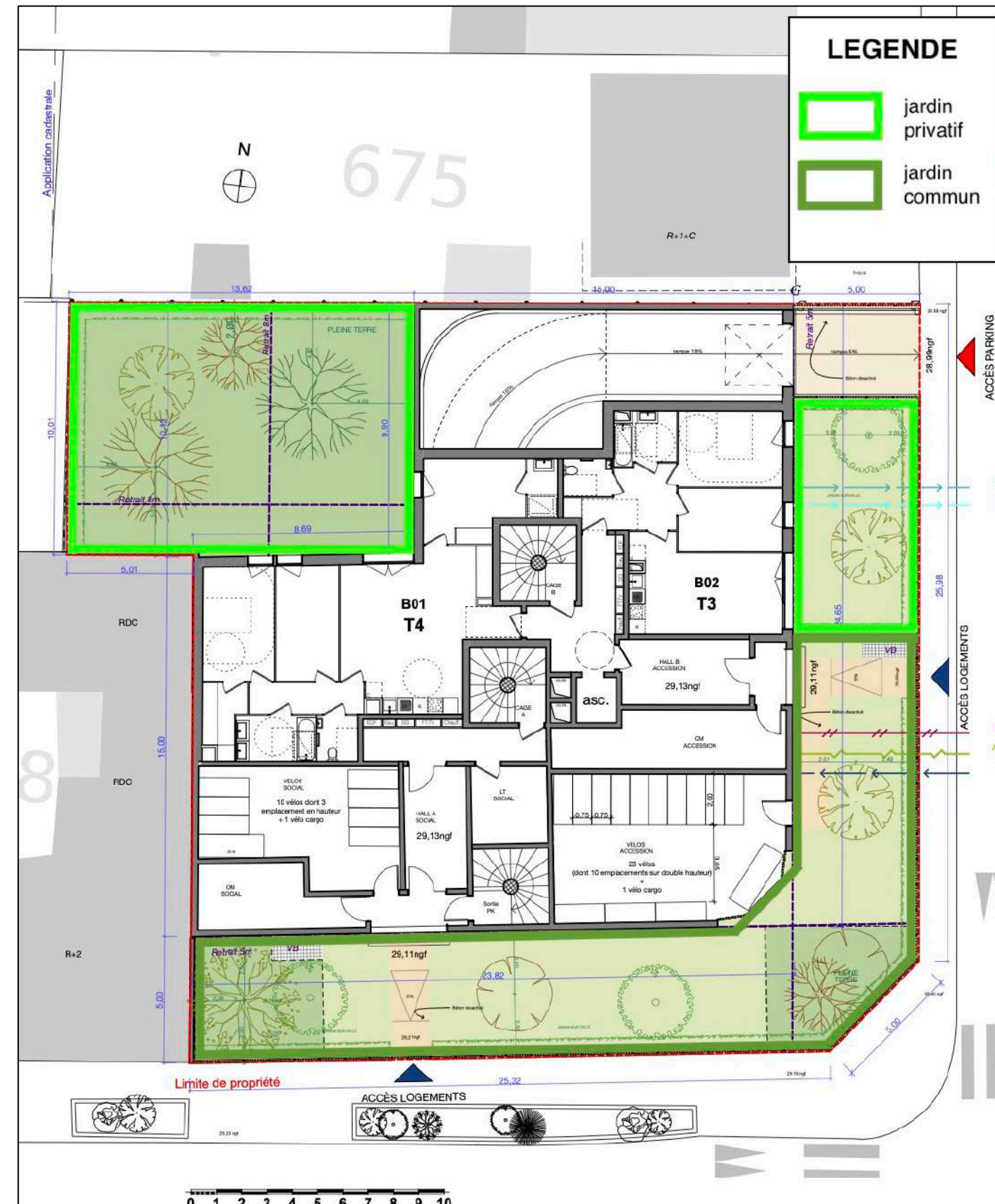
Au Nord Est et au Nord-Ouest du terrain, deux jardins privés seront alloués aux deux logements du rez-de-chaussée.

La toiture-terrasse, non accessible aux habitants, est également végétalisée, sur un complexe de 15 cm de substrat. Une végétation de type sédum viendra s'y développer favorisant la biodiversité aviaire et celle des insectes.

Les jardins du rez-de-chaussée seront livrés plantés et aménagés.

Les deux jardins privés seront gérés par leur propriétaires respectifs.

Les jardins communs sur la rue ainsi que la toiture terrasse végétalisée seront gérés en copropriété.



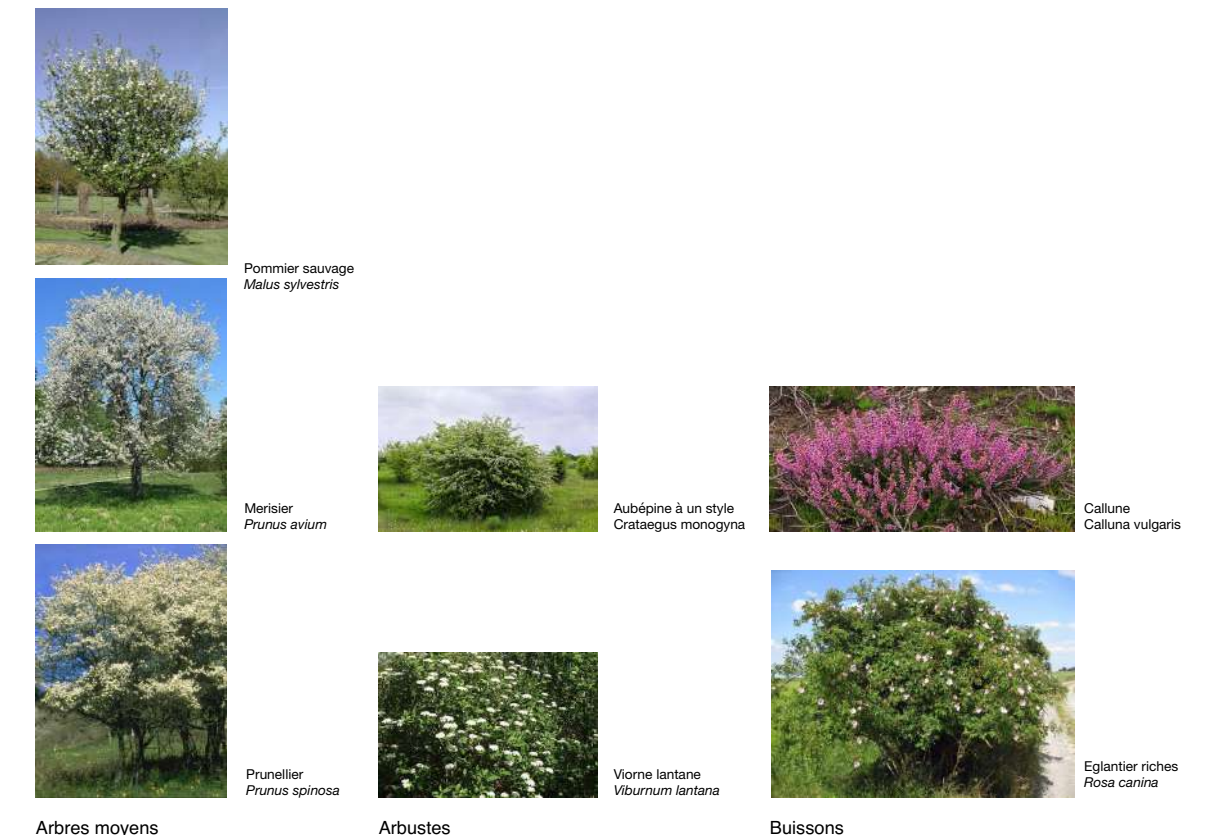
Plan du Rez-de-Chaussée

Dans le projet nous prévoyons de planter 3 arbres de moyen développement, 5 arbustes et 5 buissons. Selon le PLU, cela nous donne les unités de plantation suivantes : 27 unités de plantation pour les 12 unités réglementaires.

Dans l'aménagement proposé nous aurons une variété qui favorisera la biodiversité.

Des haies le long des clôtures et un engazonnement des surfaces plantées à rez-de-chaussée viendront compléter la palette.

Les chemins d'accès aux halls seront traités en béton désactivé façon stabilisé.



Essences du projet

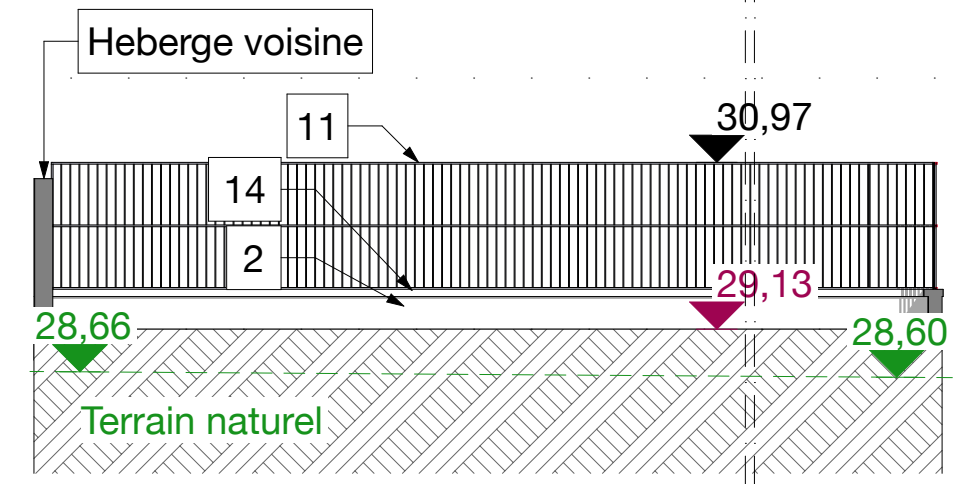
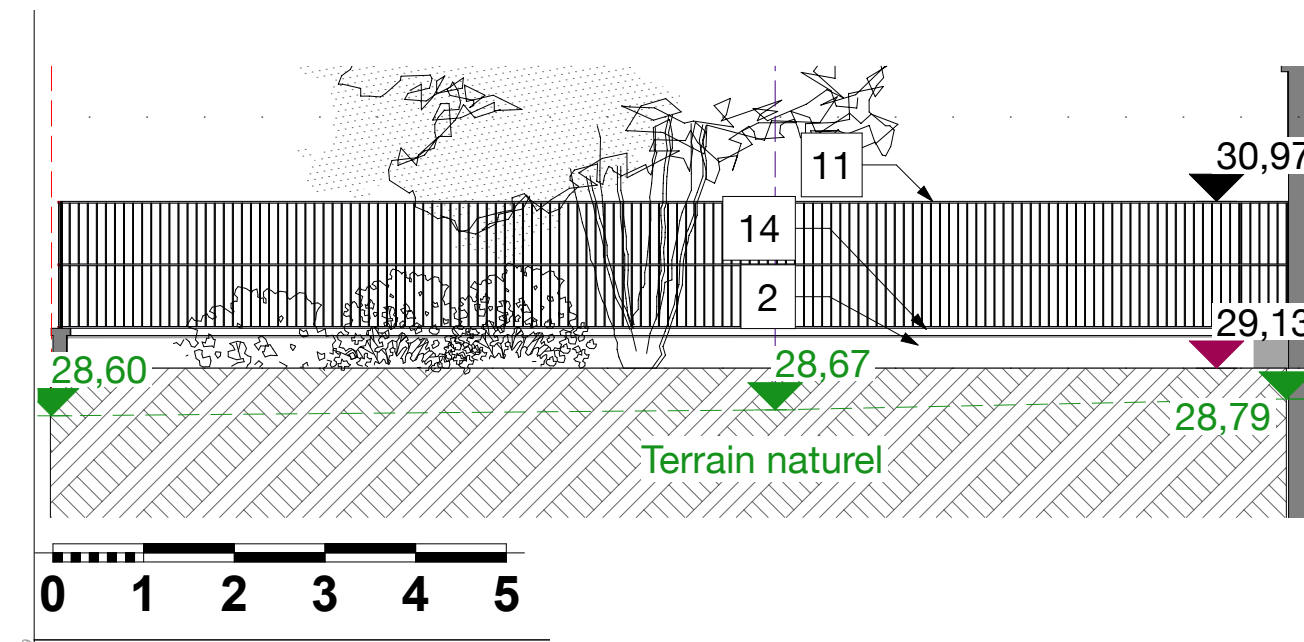
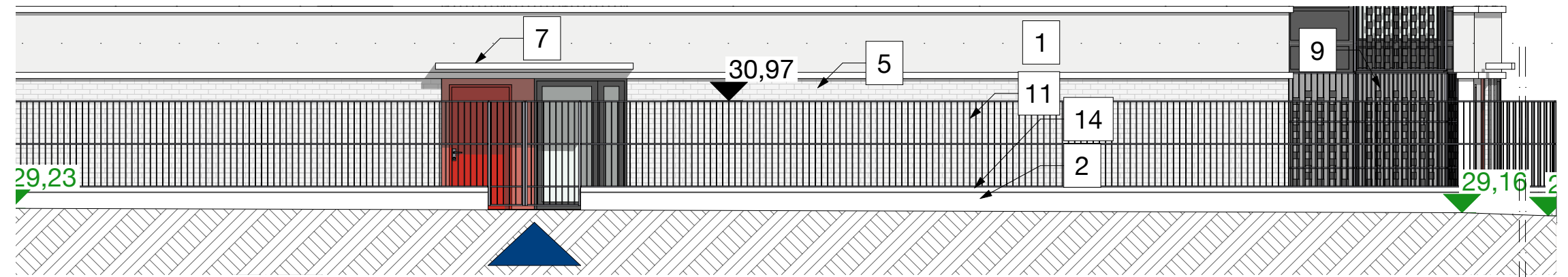
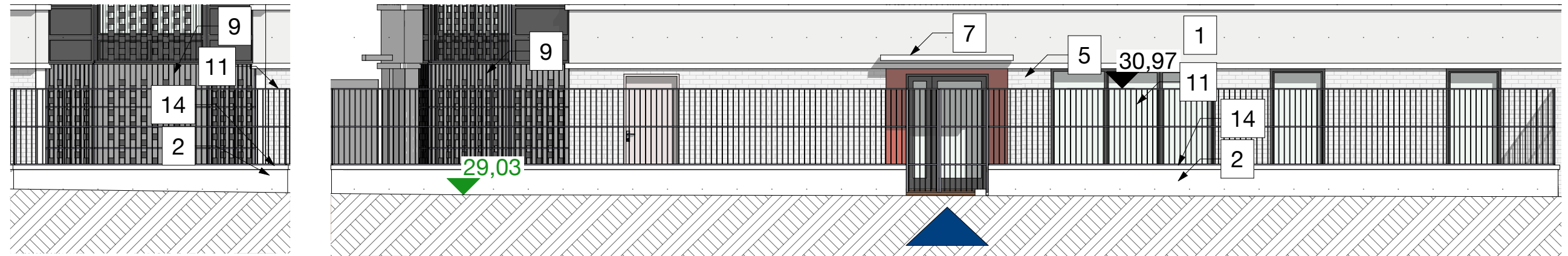


12. CLÔTURES ET LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limite séparative sont constituées d'un mur bahut enduit en blanc de 50 centimètres de haut recevant un chaperon en béton surmonté d'une grille en serrurerie de couleur gris foncé (dito les menuiseries extérieures) d'une hauteur de 1,50 mètres. Le tout ne dépassant pas les deux mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Ce principe de clôture se retrouve en limite de voie publique. Seuls les portillons sont traités en grilles de pied en cap. Cette limite ne dépasse pas non plus les deux mètres de haut par rapport au niveau du terrain naturel.

De petits percements à la base des murs bahut laisseront passer la petite faune.



- 2 Mur bahut enduit gratté blanc
- 11 Grille serrurerie laquée gris foncé
- 14 Chaperon béton

Élévations des clôtures

13. SURFACES

	% de surface réglementaire	SURFACE REGLEMENTAIRE	SURFACE PROJETÉE	% de surface projeté
Surface du terrain CADASTRALE		897 m ²		
Surface du terrain GEOMETRE		899 m ²		
EMPRISE constructible	60%	539 m ²	500 m ²	soit 56%
ESPACE LIBRE	30%	270 m ²	397 m ²	soit 44%
SURFACE DE PLANCHER			1273 m ²	
PLEINE TERRE	20%	180 m ²	182 m ²	soit 20%
COEFF D'ESPACES VEGETALISES	20%	180 m ²	182 m ²	soit 20%
COEFF D'ESPACES VEGETALISES COMPLEMENTAIRES	10%	90 m ²	99 m ²	soit 11%
SURFACE DE PLANCHER PROJET			1273 m ²	

TABLEAUX DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION

Places de Stationnement réglementaires	2pl/lgt acc. 1/lgt social	34 places dont 2 places PMR
Places de Stationnement projetées		35 u
LOCAUX VÉLOS : selon l'arrêté du 30 juin 2022 concernant le stationnement sécurisé des vélos		Projet
nombre d'unités	1/lgt jusqu'au T2 et 2/lgt T3 et plus	31 u / 31 u
surface du local calculé selon l'arrêté du 30 juin 2022 concernant le stationnement sécurisé des vélos (1 u = (2,00 + 0,90) x 0,75)		67 m ² / 83 m ²

SURFACE DE PLANCHER TOTALE

Niveaux	surfaces clos et couvert au nu intérieur des façades	vides et trémies pour asc et esc (1)	surfaces ac H ≤ à 1,80m	SURFACE TAXABLE	surfaces stationnement de véhicules motorisés ou non (2)	combles (3) non aménageables pour habitation ou activités	loc tech nécessaires au fct de tt bat (saut MI) y compris LOM (4)	surfaces de caves ou celliers desservis par parties communes dans bat d'hab	10% des surfaces affectées à l'habitation (5)	surface de plancher
R+3	333	12	0	320	0	0	0	0	32	288 m ²
R+2	435	17	0	418	0	0	0	0	42	376 m ²
R+1	435	17	0	418	0	0	0	0	42	376 m ²
RDC	472	75	11	386	83	0	43	0	26	233 m ²
SS-1	684	146	0	538	511	0	26	0	0	0 m ²
SS-2	684	3	66	615	588	0	26	0	0	0 m ²
TOTAL	2358	271	77	2694	1183	0	96	0	141	1273 m²

REPARTITION GLOBALE PROJET

	T1	T2	T3	T4	TOTAL
R+3	0	1	1	2	4 u
R+2	1	3	3	0	7 u
R+1	1	3	3	0	7 u
RDC	0	0	1	1	2 u
TOTAL (logements)	2	7	8	3	20 u
Répartition	10%	35%	40%	15%	100%

BERGERAL 
CREATEUR D'ESPACES DE VIE

SCCV LE WILSON

 **palissad**
ARCHITECTURES



BERGERAL

CRÉATEUR D'ESPACES DE VIE



01 75 61 36 90



WWW.BERGERAL.COM



CONTACT@BERGERAL.COM



15 RUE DU VIEUX PONT, 92735 NANTERRE CEDEX