

DOSSIER DE PRESSE

GENTILLY (94)

L'ATRIODE

IMMEUBLE DE BUREAUX

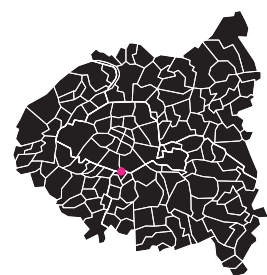


GENTILLY (94)

LE SAND

IMMEUBLE DE LOGEMENTS

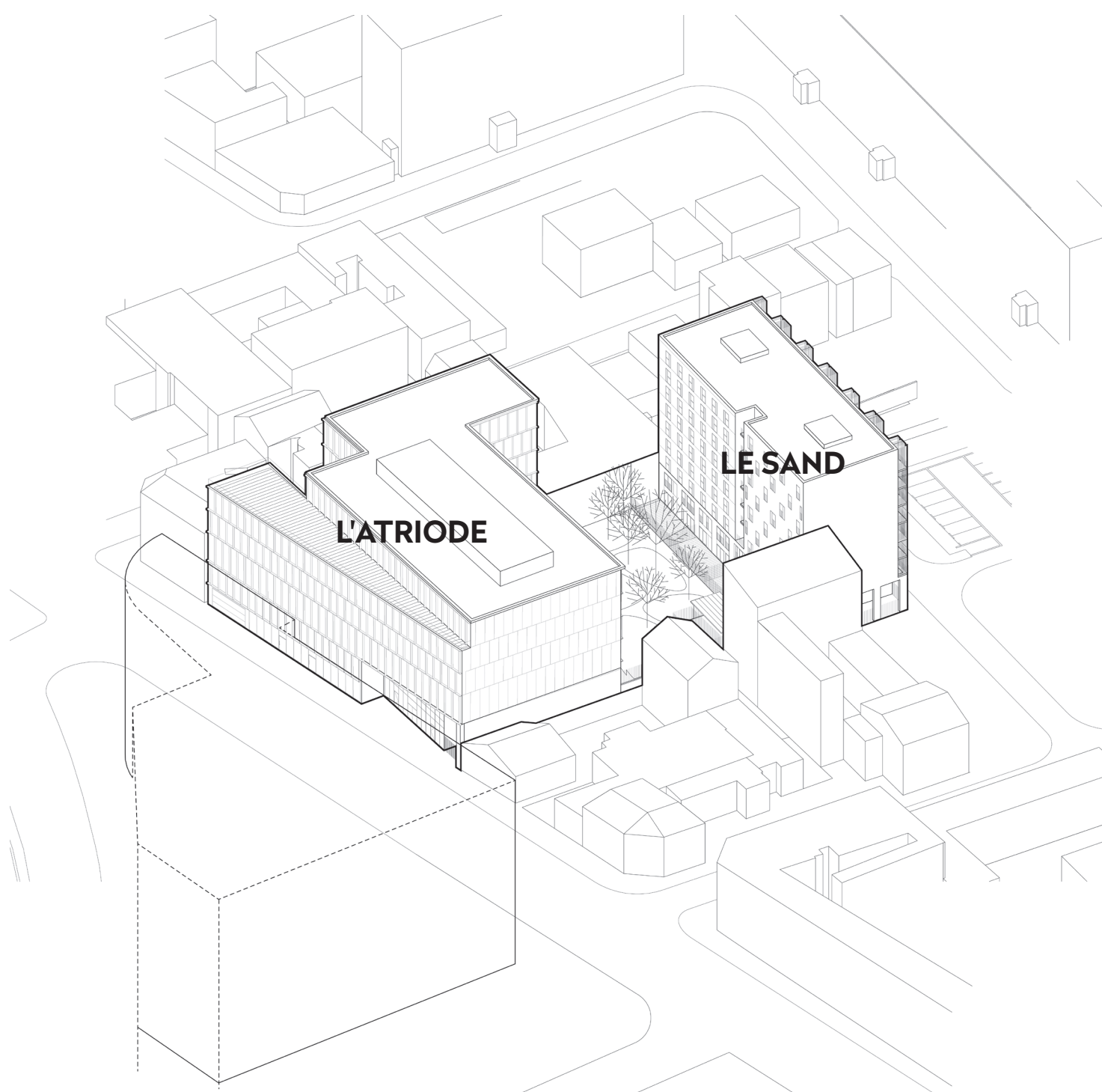
GENTILLY (94)



GENTILLY (94)

OPÉRATION MIXTE IMMEUBLE DE BUREAUX & LOGEMENTS

Adresse	131 avenue Paul Vaillant Couturier, Gentilly (94)
Programme	Reconstruction / Requalification du site historique de VACHON ANTIQUITÉS, comprenant des logements en accession, des logements sociaux, des bureaux, un restaurant d'entreprise en RDC
Mission	Complète Opération mixte associant des surfaces tertiaires et résidentielles
Livraison	1 ^{er} semestre 2021
MOA Utilisateurs	GRUPE LAMOTTE OPALY (programme logements sociaux) MUTUELLE SOCIALE AGRICOLE (siège social)
MOE	Architectes WAW ARCHITECTES (logements) SLA ARCHITECTURE (bureaux) Bureau d'études Tous Corps d'États GRUPE BETEM Économiste MAZET & ASSOCIÉS
Coût Surfaces	22 M€HT 9 920 m ² (total SDP) 6 500 m ² (bureaux) 1 527 m ² (logements en accession) 1 890 m ² (logements sociaux)
Certifications	NF HQE™ CERQUAL « HABITAT & ENVIRONNEMENT » EFFINERGIE +



Des bureaux ainsi que des logements viennent d'être livrés au 129-131 avenue Paul-Vaillant-Couturier à Gentilly, là où étaient situés les entrepôts de l'entreprise VACHON ANTIQUITÉS, société familiale créée en 1951 qui a loué des meubles et des décors pour le théâtre, le cinéma, la télévision et l'événementiel jusqu'à ce qu'un incendie ravage ses locaux en 2011. Concrètement, le site représentait un immense entrepôt de 4 000 m² sur quatre étages. On ne peut pas citer toute la marchandise qui a servi aux tournages ; juste en donner quelques exemples: "La fumerie" de La Grande Bouffe de Marco Ferreri, "Le salon Régence" dans Les Liaisons dangereuses de Roger Vadim ou encore "Les casiers" de la série Les Cinq Dernières Minutes. Le renouvellement de l'offre immobilière déployée sur la commune de Gentilly s'affirme par la création d'un territoire durable, avec l'objectif de revitaliser la ville et son économie. Le promoteur LAMOTTE CONSTRUCTION a désigné WAW ARCHITECTES et SLA ARCHITECTURE pour concevoir une opération mixte associant des surfaces tertiaires et résidentielles. La réponse architecturale développe des espaces de bureaux modulables et qualitatifs, complétés par une surface de restauration d'entreprise en rez-de-chaussée ; des logements en accession et des logements sociaux orientés sur jardin. Le parti retenu insère avec transparence et sobriété ces fonctions complémentaires et déterminantes pour la vie du quartier. Adapté à la configuration du site et à son environnement, le projet de WAW ARCHITECTES et SLA ARCHITECTURE privilégie les comforts d'usage et de proximité, la réduction des nuisances, une économie vertueuse et le bien-être des résidents.

L'ATRIODE & LE SAND AUX PORTES DE PARIS

Gentilly, commune de la première couronne située au plus proche de Paris, a toujours eu une double identité ; à la fois résidentielle et économique. Ses limites sont définies par la forte présence d'infrastructures de transport à proximité immédiate (RER B, autoroute A6 reliant le périphérique sud parisien), ou proche (boulevards extérieurs, tramway et La Porte d'Orléans à moins de 700 m). Ce programme de bureau s'inscrit dans une opération d'ensemble de 9 970 m² SDP, regroupant activités et habitations dans une opération urbaine mixte, située à la fois au coeur d'un tissu urbain hétérogène et face au périphérique. Le projet donne à lire la perception d'un bâtiment composé de deux volumes :

Au Nord du terrain, sur l'avenue Paul Vaillant Couturier l'immeuble en R+5 - dont le dernier niveau est en retrait - offre un gabarit à la mesure d'un contexte urbain où les grandes échelles se côtoient. Un front bâti est constitué sur le boulevard, face au périphérique, jouant sur de subtils décalages de baies d'un niveau à l'autre, ainsi que sur la nature du verre alternant transparence et translucidité, revisitant ainsi la traditionnelle façade de bâtiment tertiaire. Cette écriture est enrichie par divers évènements architecturaux comme le retrait en attique,

DOSSIER DE PRESSE **GENTILLY**

l'auvent en double hauteur du hall d'entrée.

A l'Est, sur la rue Dedouvre le bâtiment, à l'alignement sur les deux premiers niveaux offre une façade minérale en lien avec le contexte. Les niveaux sont ensuite en retrait sur ces niveaux supérieurs s'inscrivant dans le gabarit urbain environnant et développent le même registre de façade que sur l'Avenue Paul-Vaillant Couturier.

SYNTHÈSE DES INTÉRÊTS PRIVÉS ET PUBLICS

Cette opération est tout d'abord une négociation efficacement menée entre La Ville de Gentilly et la SCI Vachon, toutes deux propriétaires - en partie - des parcelles parties en fumées. Il faudra ensuite que l'agence WAW ARCHITECTES réalise un précieux travail d'analyse du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et de concertations entre les intérêts publics et privés afin de garantir l'aboutissement du projet.

INTENTIONS URBAINES

L'environnement immédiat se compose de petits immeubles collectifs et de maisons individuelles de construction ancienne, avec quelques commerces et services en rez-de-chaussée. Au Sud, l'environnement se compose du quartier "Le Chaperon-Vert" un ensemble de plus de 1 500 logements sociaux de 11 niveaux environ.

Le Projet s'inscrit donc dans une opération plus large d'aménagement sous maîtrise publique, dont les grandes orientations sont résumées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de La Ville de Gentilly. Celui-ci définit, dans le respect d'objectifs et de principes énoncés dans le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal :

- Améliorer durablement le cadre de vie
- Promouvoir le rayonnement de Paris
- Stimuler la création d'emplois
- Réduire les inégalités

Le secteur de l'avenue Paul Vaillant-Couturier, dans le cadre de ce P.A.D.D., devient alors l'axe principal d'aménagement et de développement économique de LA VILLE DE GENTILLY. L'objectif de l'aménagement de ce secteur devient donc double : à la fois être le centre de gravité de la commune en symbolisant une ouverture vers Paris, mais également favoriser une transition vers le quartier d'habitat social du Chaperon Vert. Les emprises doivent alors consituer de nouveaux axes piétons et cycles qui enrichiront le réseau viaire existant.

AU COEUR DE L'OPÉRATION, UN COEUR D'ÎLOT COMME CIRCULATION DOUCE

Les dimensions du coeur d'îlot permet une végétation composée de hauts sujets. La mise à distance entre les façades Sud (bâtiment de bureaux) et les façades Nord (bâtiment de logements) introduit une amplitude évitant ainsi les désagréments liés aux vis-à-vis.

Dans la même logique, l'éclairage naturel au coeur de l'îlot est privilégié puisque les gabarits de constructions ont été pensés par les architectes pour laisser pénétrer la lumière naturelle, notamment au Sud et à l'Ouest. Cette respiration permet d'éviter toute sensation de faille dans laquelle la lumière naturelle ne pénétrerait pas.

INTENTIONS ARCHITECTURALES

UNE OPÉRATION MIXTE PENSÉE GLOBALEMENT

Autour de ce coeur d'îlot s'articulent deux programmes qui se lisent urbainement - en terme de volumes construits - comme trois corps de bâtiments. Chacun ayant pour vocation de s'insérer dans l'échelle de la voie sur laquelle il donne, et de répondre au mieux au caractère des constructions qui l'entoure. Ce projet, par les gabarits qu'il propose, prend en compte le tissu urbain actuel, mais également un état à moyen et long terme du tissu urbain gentilléen, qui tendra à se densifier. Il est de fait, pensé comme une anticipation du développement futur de la commune et non comme une réponse à court terme.

UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE A L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT : RELATION ENTRE LES FACADES DES DIFFÉRENTS PROGRAMMES

S'il s'agit de deux programmes pour des occupations et des usages distincts, une harmonie globale dans la conception et la mise en forme des gabarits et de l'expression des façades a été recherchée par WAW ARCHITECTES. Ainsi, pour éviter l'effet d'écrasement et de prédominance du bâtiment de bureaux

sur le bâtiment de logements et faire valoir la perception d'un ensemble construit cohérent, l'écriture architecturale joue sur plusieurs points ; un rythme, une écriture des façades et des persements. Cette écriture joue sur la récurrence d'une trame verticale qui s'exprime tant sur façades de bureaux que sur celles des logements. Parallèlement, une variété dans l'utilisation des matériaux est recherchée pour contrebalancer cette homogénéité : aluminium et percements vitrés sont répétés au maximum pour le programme de bureaux, ainsi qu'un équilibre entre pleins et vides pour le bâtiment de logements, plus chaleureux et plus en adéquation avec un usage domestique. A cette harmonie entre façades se superpose de nombreux patios vitrés, ainsi que de multiples percées visuelles vers le coeur d'îlot, participant eux aussi à la richesse de l'ensemble.

VOLUMES BÂTIS ET ENSOLEILLEMENT

Les volumes et gabarits de l'îlot proposés sont sculptés pour partie en fonction des orientations et de l'ensoleillement de la parcelle : deux percées majeures se dessinent par les gabarits des bâtiments. Elles permettent un ensoleillement pendant une grande partie de la journée, et ce malgré la densité de l'opération : une percée à l'Est et une la seconde à l'Ouest, pour un ensoleillement du matin au soir.

UNE VÉGÉTALISATION EN FONCTION DES USAGES

L'opération est dotée d'une variété d'espaces végétalisés en fonction de leur emplacement et de leurs usages :

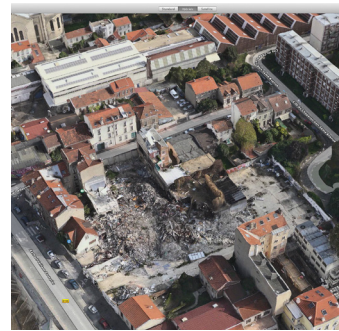
- En coeur d'îlot et en rez-de chaussée
- Sur les terrasses des bâtiments de bureaux
- Sur toutes « 5^e façades » par le traitement de toitures végétalisées (permettant de satisfaire au confort visuel du voisinage et d'améliorer la rétention des eaux de pluies)

AGENCE :



01_ASSOCIÉS
© Marie Prunier
Bérenger Marinot, Stanislas
Chevreux et Arnaud Coutine,
architectes associés &
cogérant de l'agence
WAW Architectes

PHOTOS : EXISTANT



05_VUE AÉRIENNE
© n.c.
Après incendie de la
parcelle et de l'entrepôt
VACHON ANTIQUITÉS
le 30 novembre 2011

PHOTOS : CHANTIER



08_L'ATRIODE (BUREAUX)
© WAW Architectes



12_LE SAND (LOGEMENTS)
© WAW Architectes



02_LOGO
© WAW Architectes



06_VACHON ANTIQUITÉS
© n.c.
Vue extérieure
des entrepôts avant
l'incendie

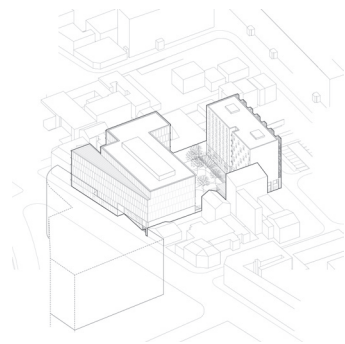


09_L'ATRIODE (BUREAUX)
© WAW Architectes



13_LE SAND (LOGEMENTS)
© WAW Architectes

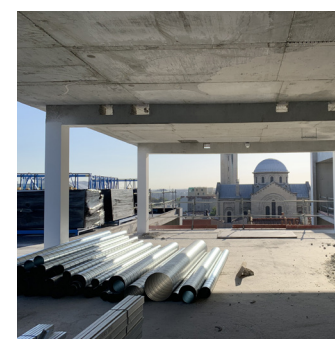
DESSINS :



03_AXONOMÉTRIE
© WAW Architectes
L'atriode et Le Sand



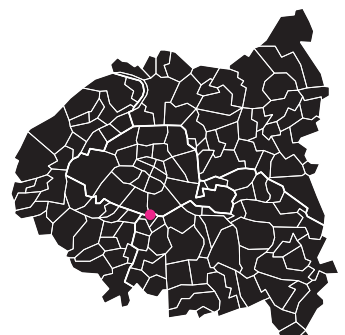
07_VACHON ANTIQUITÉS
© n.c.
Vue intérieure
des entrepôts avant
l'incendie



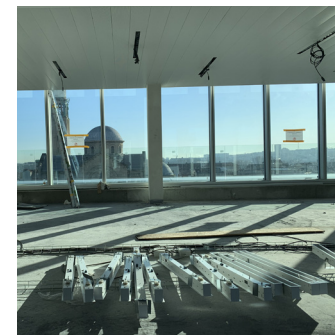
10_L'ATRIODE (BUREAUX)
© WAW Architectes



14_LE SAND (LOGEMENTS)
© WAW Architectes
Vue sur le coeur d'îlot en
chantier



04_PLAN
© WAW Architectes
La petite couronne
et Gentilly (94)



11_L'ATRIODE (BUREAUX)
© WAW Architectes



15_LE SAND (LOGEMENTS)
© WAW Architectes
Vue intérieure d'un
appartement donnant sur le
quartier du Chaperon Vert

PHOTOS : LIVRAISON



16_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



20_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



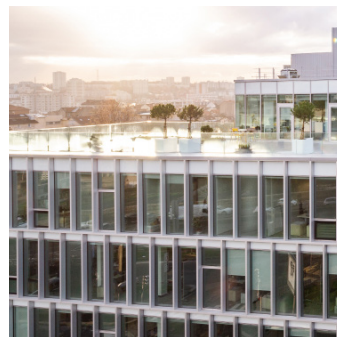
24_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni
Vue extérieure des appartements donnant sur le coeur d'îlot



28_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni



17_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



21_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



25_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni
Vue intérieure d'un appartement donnant sur le quartier du Chaperon Vert



29_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni



18_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



22_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



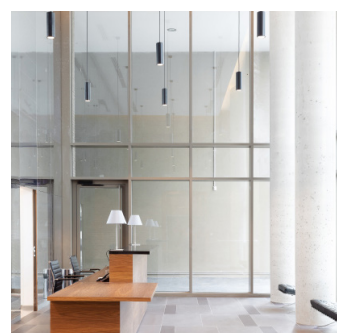
26_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni



30_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni



19_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



23_ L'ATRIODE (BUREAUX)
© Giaime Meloni



27_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni



31_ LE SAND (LOGEMENTS)
© Giaime Meloni

