

## Prix arturbain.fr 2005

**Société :** First Avenue SAS, 8/10, rue Boissonade 75014 Paris 01 45 38 76 00 E- mail : jlc@first-avenue.fr  
**Responsables :** Président Directeur Général : M. Jean-Louis Charbit, Directeur Général : M. Eric Bergeron  
**Présentateur :** Jean-Louis Charbit  
**Organismes décisionnaires :** SEMAPA, Ville de Paris  
**Propriétaire du site :** SEMAPA  
**Description de l'opération :** Projet situé au 62, rue du Château des Rentiers à Paris 13<sup>ème</sup>, dans la ZAC Château des Rentiers dont l'aménageur est la SEMAPA. Il est financé en accession à la propriété et mitoyen de deux programmes de logements sociaux PLA et PLI. La ZAC comporte à proximité une école maternelle, un EHPAD, un jardin public paysager de 6000 m<sup>2</sup>. Il est organisé le long d'une voie piétonne privée et comporte depuis la rue un immeuble R+6 de 17 appartements (du 2p au 5p) et 18 maisons de ville R+2 (de 5p, 6p, 7p). L'immeuble R+6 sur rue est situé à l'alignement et son retrait aux deux derniers niveaux permet une bonne intégration aux avoisinants. Le parti d'implantation des maisons s'inspire des typologies existant dans le contexte urbain proche : passage Bourgoin et passage National notamment, et le portail d'entrée en serrurerie permet une transparence vers l'intérieur de la Villa. Des jardinets séparent les façades des maisons du passage piéton et, en étage, les terrasses sont séparées par des jardinières plantées. A l'arrière, côté séjour, des jardins privatifs comportant également des terrasses constituent des prolongements extérieurs des maisons. Le parking et les caves sont situés sur un niveau de sous-sol. Il existe d'importants espaces verts en pleine terre au sein de l'opération.  
**Equipe pluridisciplinaire :** **Architecte :** Agence L.L.T.R (O. Le Boursicot, P. Loth, G. Testas, Y. Robert), mission complète. **Paysagiste :** Agence Française de Paysage. **BET :** ERTIB. **Ingénieur Conseil en Environnement :** Hélène Teulon. **Bureau de contrôle :** Socotec

### UNE VILLA PARISIENNE, Paris 13<sup>ème</sup>

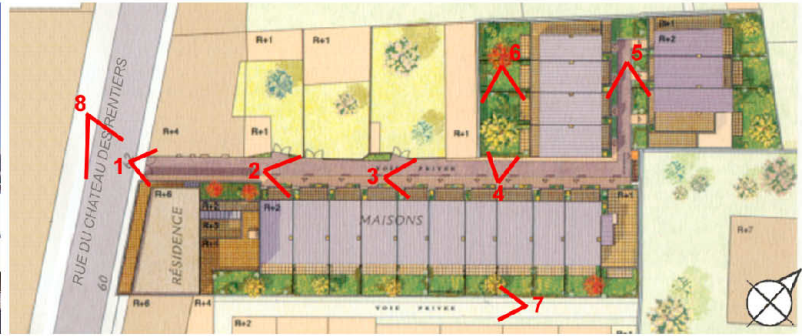


1>2>3>4>5 Séquence linéaire le long de la Voie privée menant aux maisons individuelles.

6. Façade arrière d'une maison et axonométrie.

7. Jardins privatifs et façade arrière des maisons individuelles.

8. Immeuble collectif en front de rue.



#### Qualité architecturale :

- Conservation du passage existant (profil et pavés conservés) permettant l'accès aux **maisons individuelles**.
- **Prolongement de l'organisation du parcellaire** des villas riveraines par la modulation des hauteurs et prospect des maisons.
- **Respect de l'alignement en front de rue** par un immeuble collectif (8) auquel s'accrochent les maisons individuelles en coeur d'îlot.
- Création d'un **rythme**, par l'alternance de deux types de maisons, pour différencier chacune d'elles de la voisine.
- Utilisation de **bois verni** (6) en façade qui cadre les larges baies et rehausse les garde-corps des terrasses.
- **Parcours paysager** pour les résidents (1,2,3,4,5) : du public au privé, du minéral au végétal (grille d'entrée, accès aux jardins privatifs dans un enchaînement d'espaces clairement articulés et qualifiés).

#### Qualité de vie sociale :

- Longue **concertation** entre les riverains et la SEMAPA concernant la programmation de la ZAC Château des Rentiers.
- Equilibre entre les **différents types d'habitats** : accession ou locatif social, collectif ou maisons de ville.
- **Vie de quartier** comportant des échanges et des contacts entre les habitants, favorisée par l'urbanisme existant.
- Nombreux **équipements** à proximité : écoles, lycées, commerces, jardin public et bonne desserte en transports (métro, bus...)
- **Echanges et contacts** favorisés entre les habitants.

#### Respect de l'environnement :

- **Suppression de la voiture** en surface. Les riverains de l'opération ont récupéré des places de stationnement en sous-sol contre leur places en surface.
- **Suppression du bruit** produit par l'aéroréfrigérant d'un important immeuble de bureaux mitoyen.
- Importance de la **lumière naturelle** (HSP 2,80m à rez-de-chaussée) et des espaces extérieurs dans le projet.
- Adaptabilité énergétique : **chauffage au gaz** individuel.
- Possibilité de **tri sélectif** des ordures ménagères à l'intérieur des logements (grandes cuisines)
- Usage de **matériaux naturels** : pierre en façade, menuiseries extérieures ainsi que volets et parquets en bois.
- Piliers maçonnés plutôt qu'injection dans les carrières (2 niveaux de carrière).
- Intégration à l'équipe de conception d'un **Ingénieur conseil en environnement** et d'un **paysagiste** : croisement de la démarche HQE et de l'analyse de la valeur.