

# CONSTRUCTION D'UNE MAISON MEDICALISEE ET DE 42 LOGEMENTS SOCIAUX

MARCHE DE CONCEPTION-REALISATION D'UN IMMEUBLE D'ENVIRON 42 LOGEMENTS SOCIAUX, D'UNE MAISON DE SANTE A REZ-DE-CHAUSSEE ET D'UN NIVEAU DE 34 PLACES DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL, le tout à HOUILLES.

CARNET A3

SEPTEMBRE 2023



RDA



VILLE DE  
HOUILLES



MAIRIE DE HOUILLES

PROJET

PLACE DU 14 JUILLET

GARE DE RER



SITUATION DU PROJET DANS LA VILLE

MODENATURES DE BRIQUES

SERRURERIE

ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES ET  
DEVANTURES VITRÉES

ENDUITS TEINTES CLAIRES



## ENJEUX URBAIN

C'est la qualité de vie des habitants de l'immeuble, mais plus largement des Ovillois qui a été le point de départ de l'élaboration de ce projet mixte qui s'intègre au mieux dans son quartier en pleine évolution.

Celui-ci est très attractif : la parcelle du projet se situe dans l'avenue du Maréchal Foch, proche de la mairie et assez éclectique par son architecture comme par les activités qui s'y développent.

Nous pouvons notamment y trouver des pavillons individuels à l'architecture classique, des immeubles bas ornementés de briques ou un immeuble de plusieurs étages à la ferronnerie remarquable. Tous ces éléments se font face, déclinant un vocabulaire plutôt minéral dans un paysage urbain fortement végétalisé par des alignements d'arbres de grande hauteur et des percées visuelles sur des jardins privés.

Nous avons à cœur de développer une conception architecturale et structurelle flexible, qui garantira la pérennité de ce projet sur son territoire : Les fonctionnalités qu'il accueille aujourd'hui pourront muter demain. Ce bâtiment sera résolument adaptable pour accompagner au plus près le développement de la ville et s'accorder aux volontés des Ovillois sur le long terme.

IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT

SERRURERIE

ALIGNEMENT D'ARBRES



## IMPLANTATION DU PROJET

L'implantation du bâtiment dans sa parcelle a été le point de départ du projet pour répondre à des questions très structurantes :

- S'inscrire dans l'héberge existante du bâtiment R+5 voisin tout en respectant ses jours de souffrance.
- Composer un alignement sur rue harmonieux avec les voisins (épannelage côté pavillon).
- Favoriser les apports de lumière naturelle et la ventilation dans la parcelle (lutter contre les îlots de chaleur).
- Epaisseur de bâtiment réduite pour multiplier les logements traversants.
- Gestion raisonnée des vis-à-vis.
- Prévoir des espaces végétalisés de haute qualité.

La façade du projet sur rue a été fragmentée visuellement afin de s'approcher du tissu parcellaire et des constructions alentours moins étendues.

- Le soubassement a été mis en valeur par un changement colorimétrique générant un effet de socle sur rue.
- Les entrées vers la maison médicale et le hall logement sont magnifiées formellement par des volumes courbes et une impression de double hauteur donnée simplement par un jeu de loggias en façade.
- Des loggias et des murs courbes fragmentent à leur tour l'échelle du bâtiment sur sa longueur dans les différents étages et créent des jeux d'ombres sur la façade.
- Un jeu de double attique est mis en place pour réduire l'impression de hauteur du bâtiment depuis la rue. Ces reculs permettent également de traiter élégamment le mur pignon particulièrement visible depuis l'avenue du Maréchal Foch.
- Un effet de socle mis en œuvre à l'échelle de la parcelle, incarne la présence de la maison médicale.



## MATÉRIALITÉ ET FORMALISME

C'est le contexte minéral de l'avenue du Maréchal Foch qui a orienté la matérialité du bâtiment.

- Utilisation de briquettes de teinte naturelle faisant écho aux bâtiments alentour, un matériau noble et résistant qui pourra garantir la pérennité de l'ouvrage.

- Déclinaison et réinterprétation de certains éléments de modénature architecturale de manière contemporaine et sans pastiche (corniche, linteaux, ...).

- Claustra de brique pour éclairer naturellement certains locaux situés en RDC.

- Retour des matériaux et des jeux de différents nus de la façade sur le pignon visible depuis l'espace public, afin de l'intégrer pleinement à la composition architecturale d'ensemble du projet et ne pas créer de rupture disgracieuse dans le paysage de rue.

- Double attique sur rue et en pignon. Effet d'épannelage vers le pavillon voisin et affiner l'échelle de ce mur en limite de propriété.

- Les jeux de nus permettent de porter des ombres venant dynamiser la composition visuelle du projet. Elles viennent souligner les différents éléments architectoniques des façades et se développent également sur toutes les héberges du projet afin de créer un ensemble architectural global cohérent.

- Les accès à la maison médicale et au hall des logements sont mis en valeur par les murs courbes sur rue, accompagnant les usagers dans leur cheminement. Ces halls donnent l'impression d'être en double hauteur par un jeu de loggias, qui forment également un auvent protégé sur rue, et laissent la place à une signalétique de qualité. Ce mouvement architectural est renforcé du fait du changement de colorimétrie du soubassement.

- La transparence des halls autorise le regard vers les jardins en cœur d'îlot.



VUE DU PROJET DEPUIS L'AVENUE DU MARECHAL FOCH



ZOOM SUR LE RDC



Les deux halls d'accès aux logements et à la maison médicale sont signalés et sécurisés depuis la rue.

Situés chacun à une extrémité du bâtiment pour une meilleure gestion des flux, ils rythment la façade et structurent efficacement les cheminements sur la parcelle.

Les murs se courbent vers l'intériorité des halls d'accès, accompagnant doucement et visuellement les usagers vers leur destination.

La maison médicale :

Un pôle de locaux techniques de la maison médicale bénéficie d'un accès spécifique donnant sur rue afin de faciliter toutes les manœuvres servant à l'entretien.

La maison médicale dispose de son propre jardin : « le Clos fleuri » autour duquel elle s'articule.

Les vues y sont orientées afin de faire bénéficier aux patients comme au personnel d'un cadre apaisant et verdoyant.

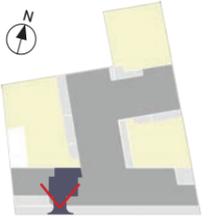
Un espace poussette se trouve dans le sas thermique d'entrée à la maison médicale juste avant que les patients puissent accéder à l'accueil et à la salle d'attente avant leur rendez-vous médical.

Les logements :

Un accès unique menant aux logements et à la loge du gardien se distingue sur rue. Il est traversant vers le cœur d'îlot.

Il regroupe l'ensemble des usages dans un hall commun, permettant le bon fonctionnement des logements : le local encombrant et le local déchet y bénéficient d'accès direct, comme sur rue.

TRAITEMENT DU RDC SUR RUE



VUE DEPUIS LE HALL D'ACCUEIL DE LA MAISON DE SANTE



VUE DEPUIS LE HALL D'ACCES PRINCIPAL AUX LOGEMENTS

# RÉFLEXION PAYSAGÈRE

Toutes les façades intérieures sont tournées vers des espaces végétalisés de grande qualité.

En fonction du degré de privatisation de ces jardins, ces espaces revêtiront et incarneront également des fonctions sociales, car ils permettront rencontres et animations communes.

La pleine terre y est favorisée pour permettre la plantation et la préservation d'arbres de haute tige dans chaque partie du jardin.

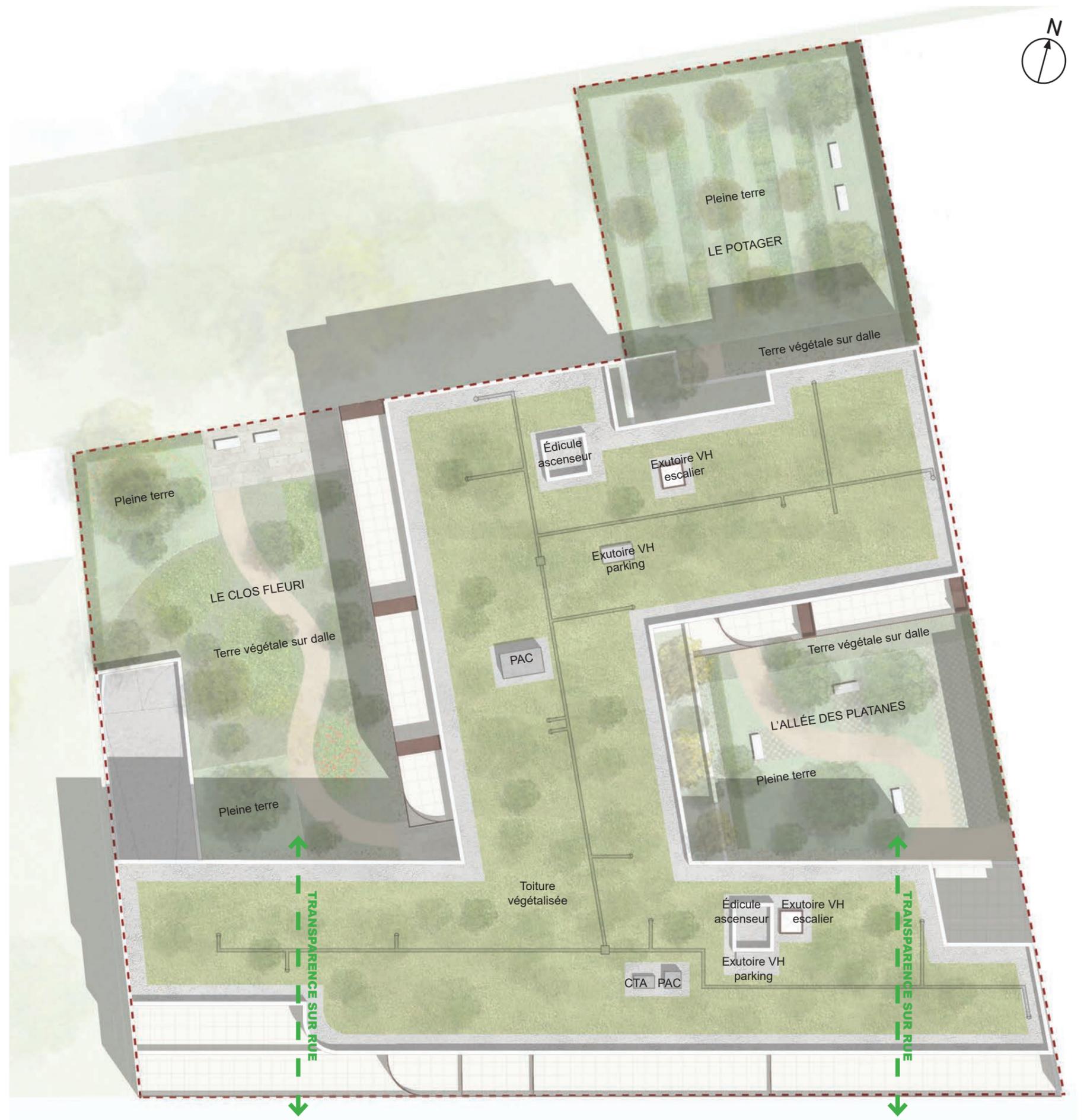
La palette végétale respectera strictement les prescriptions du PLU de la ville de Houilles.

Ces secteurs végétalisés seront aussi profitables à l'espace public : visibles depuis la rue, ils présentent un intérêt paysager à valoriser et ils participent au cadre verdoyant, à l'ambiance et à l'agrément paysager du quartier. Le soin des espaces végétalisés nous paraît primordial pour lutter contre les îlots de chaleur et contre l'imperméabilisation de masse des territoires à haute densité urbaine.

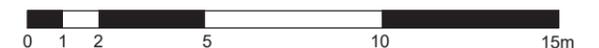
- Le clos fleuri : La maison médicale possède un jardin dédié. Cet écrin de verdure permettra la mise à distance des cabinets médicaux par rapports aux voisins tout en créant une intimité naturelle et calme. Ce jardin sera accessible à l'entretien, comme au personnel travaillant sur place. Ce jardin est visible depuis la rue par le hall d'entrée. La salle d'attente est résolument tournée vers ce jardin d'agrément.

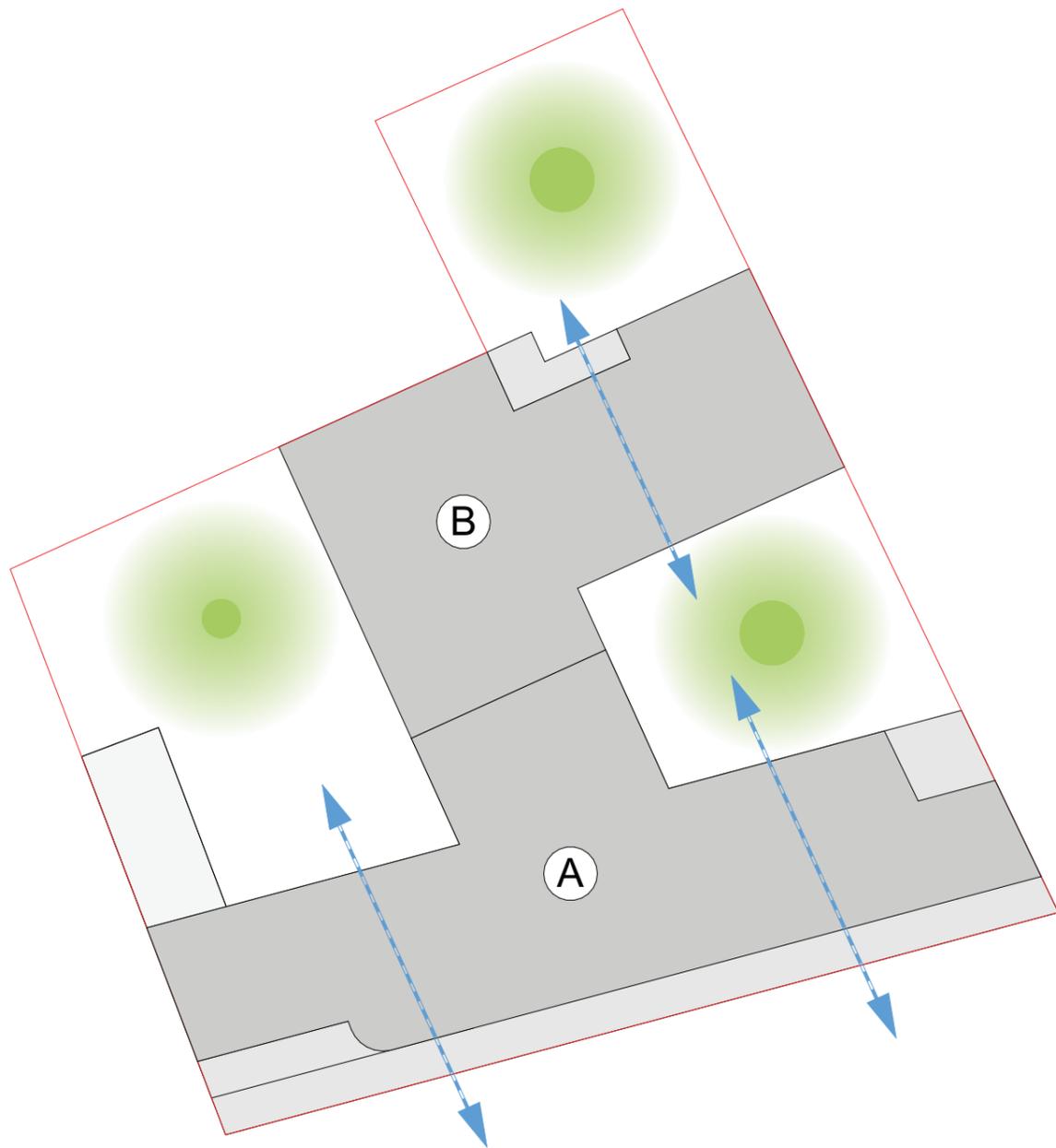
- L'allée des platanes : L'accès aux logements et la loge gardien sont également tournés vers un jardin sécurisé. Le passage y est fréquent. Celui-ci permettra également de situer des emplacements vélos supplémentaires à RDC pour s'adapter aux besoins quotidiens des habitants ou accueillir des visiteurs dans l'opération. Du mobilier urbain y sera prévu à l'ombre des arbres.

- Le potager : A l'arrière de la parcelle un dernier jardin commun aux logements, plus intime, sera l'occasion pour les résidents de se retrouver autour d'un potager commun et sécurisé



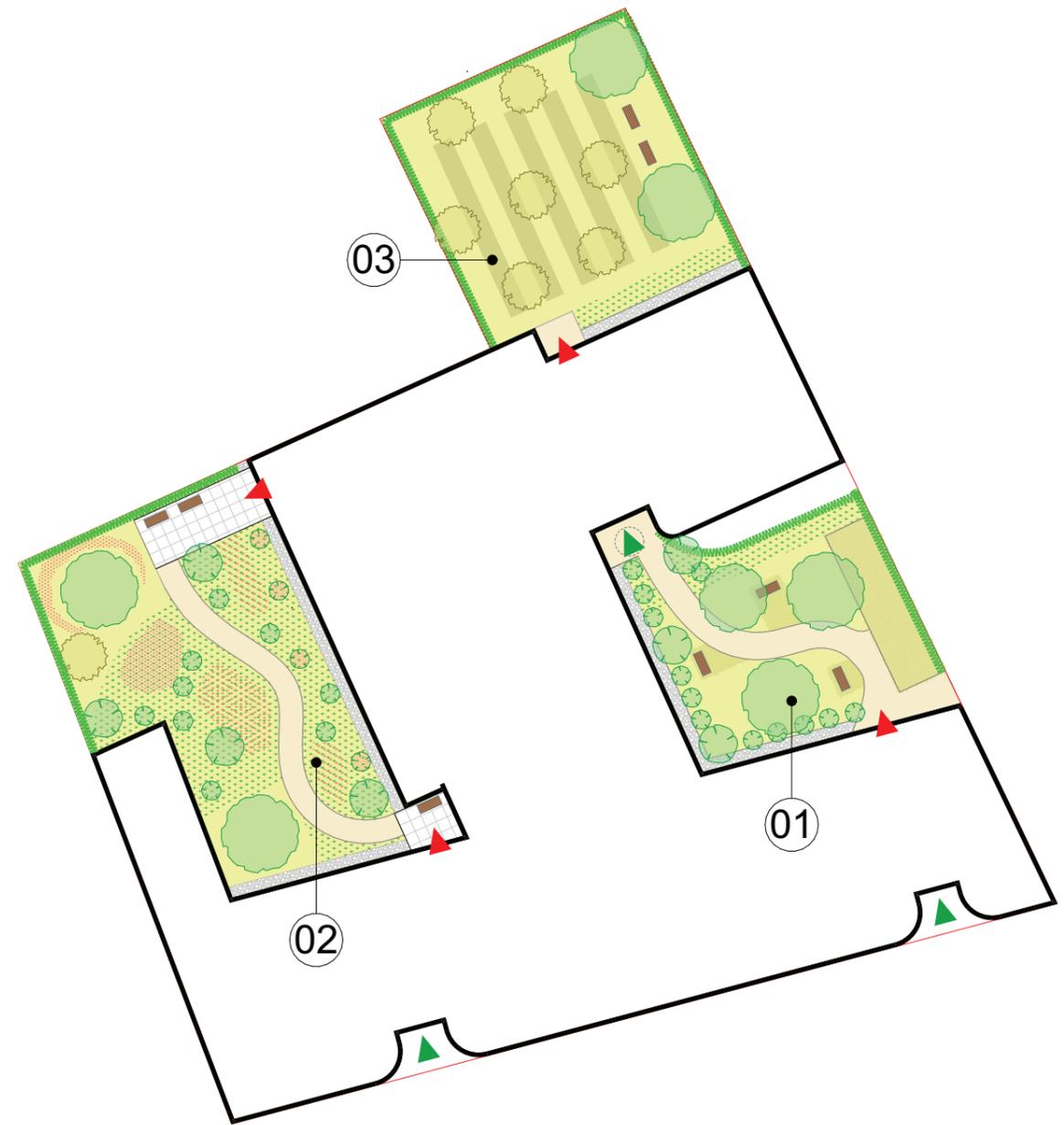
PLAN DE TOITURE - ech 1/200





↔ Percées visuelles au niveau RDC qui mettent en avant le coeur d'îlot

● Espaces verts communs structurant le projet



① **Allée des Platanes**  
Jardin commun en pleine terre accessible depuis les logements permettant une transition agréable d'un bâtiment à l'autre et des espaces pour se poser sous des arbres de hautes tiges.

② **Clos fleuri**  
Jardin accessible depuis le cabinet médical permettant de créer un jardin d'agrément

visible depuis l'accueil, l'espace d'attente principal et les espaces de repos des professionnels. Espace majoritairement sur dalle planté de parterres fleuris et d'arbres de hautes tiges dans les zones de pleine terre.

③ **Potager**  
Espace commun en pleine terre destiné aux habitants de l'immeuble.



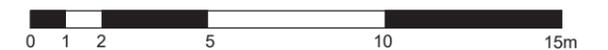
**Cabinet médical:**

- A. Espace accueil général
- B. Espace médecine générale
- C. Espace paramédical
- D. Espace commun
- E. Espace infirmier
- F. Espace kiné
- G. Service logistique

**Halls logements:**

- a. Local OM
- b. Local encombrants
- c. Loge gardien
- d. Local entretien

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE - ech 1/200



## QUALITÉ DE VIE

La volonté de concevoir des logements double orientés a ensuite animé l'équipe de ce projet : tous les logements ont été conçus traversants.

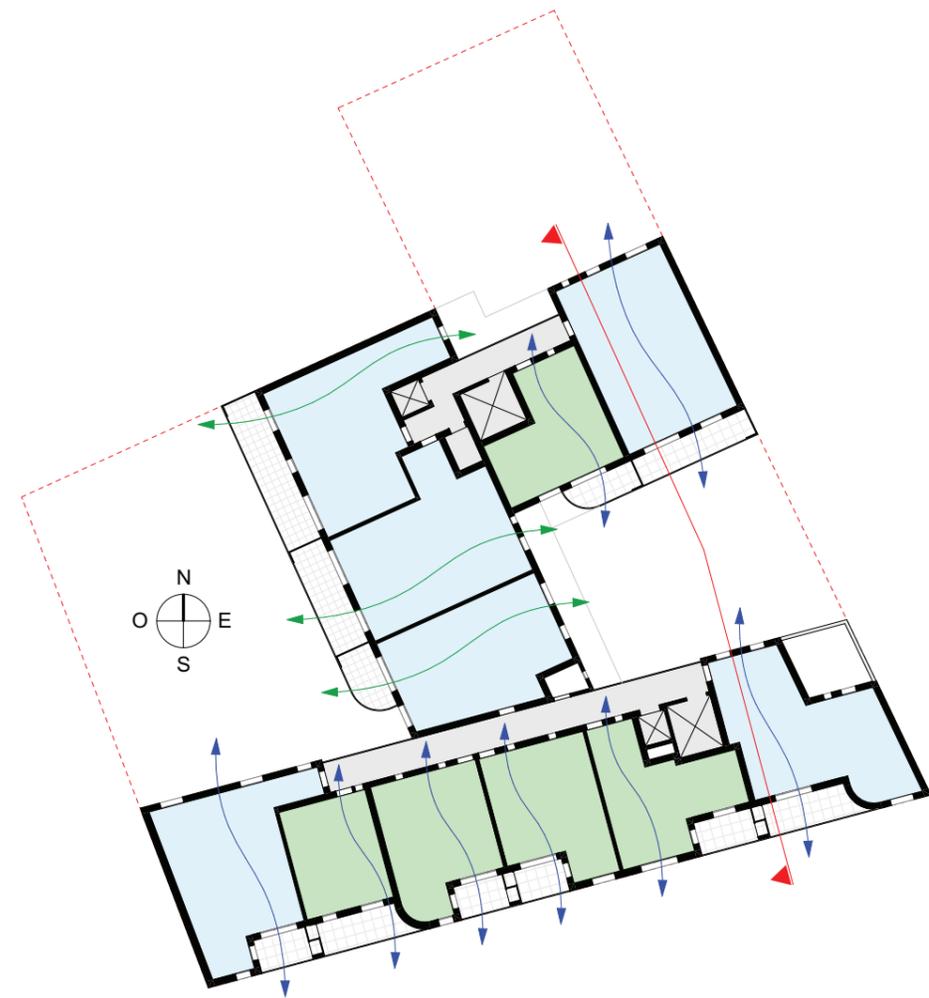
Cette caractéristique est fondamentale sur ce projet. Nous avons pu travailler sur la ventilation naturelle de tous les logements comme une réponse évidente et économique pour les foyers face au réchauffement climatique.

Cette double orientation permet également de maximiser les apports lumineux dans les logements : les pièces de vie des logements sont orientées vers le Sud ou l'Ouest, et sont prolongées par les espaces extérieurs privés pour chacun.

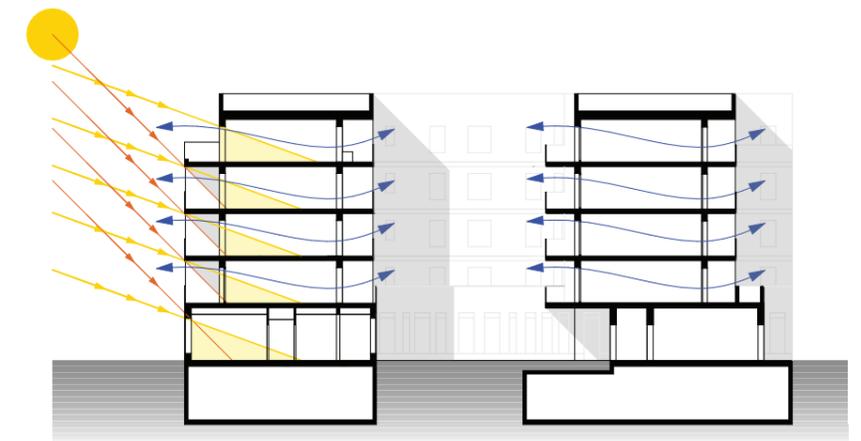
De cette manière, aucune pièce de vie de logement n'est orientée sur celle de son voisin. L'orientation fonctionnelle des logements gère naturellement les vis-à-vis pour favoriser le bien-être des habitants.

Ces espaces extérieurs forment à leur tour des casquettes pour protéger les habitants des apports solaires trop chauds durant l'été.

Tout cela est rendu possible par la conception d'un système de circulation distributive extérieure. Cette notion permet la double orientation et la ventilation de chaque logement. Elle est aussi une réponse économique et flexible au budget de l'opération, en réduisant certaines contraintes de gros œuvre du bâtiment. En plus d'améliorer la qualité de vie des logements, la flexibilité technique de ce système lui permet facilement de muter dans le temps : Ces circulations pourront être fermées au besoin de manière simple, économique et peu énergivore. Le projet est parfaitement flexible de ce point de vue.



-  Logement traversant
-  Logement traversant sur coursive
-  Façade principale orientée au Sud
-  Ventilation naturelle Nord/Sud
-  Ventilation naturelle Est/Ouest



-  Ventilation naturelle pour l'ensemble des logements
-  Été: protection solaire fixe ou BSO
-  Hiver: Soleil pénétrant en profondeur

## DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE



Respect de la réglementation RE 2020 pour l'ensemble

- Label biosourcé de niveau 1 pour l'ensemble;
- Certification NF Habitat HQE (6 étoiles) de niveau très performant uniquement pour les logements et stationnements sous-sols

Objectifs supplémentaires visés pour la maison médicale

- RE 2012 – 40%
- Label E+C- (E2 C1 à minima)
- gain - 30 % Bbio,
- biosourcé niveau 1.

## ACCESSIBILITÉ



La totalité des locaux sera accessible aux personnes à mobilité réduite dans les conditions définies par la loi du 11 Février 2005.

L'accès principal de la maison médicale et des logements se fera de plain pied depuis l'avenue du maréchal Foch.

Chaque logement permettra l'adaptation en logements accessibles sans modifier la structure des appartements et grâce à des modifications simples. L'ensemble des étages sont desservis par ascenseur et les espaces de manœuvre seront respectés pour l'accès à chaque espaces.

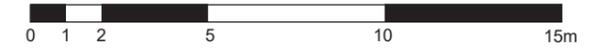
Nous travaillerons en concertation avec l'ensemble des membres du groupement ainsi qu'avec le contrôleur technique pour assurer la conformité du projet à chaque étape de conception et de réalisation.

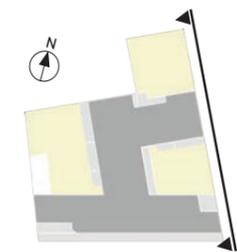


FACADE SUD-EST

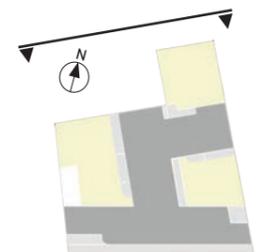


FACADE SUD-OUEST

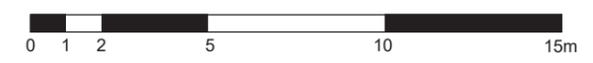


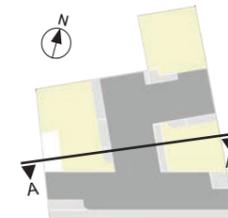


FACADE NORD-EST



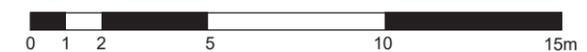
FACADE NORD-OUEST





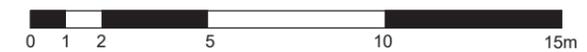
COUPE BB'

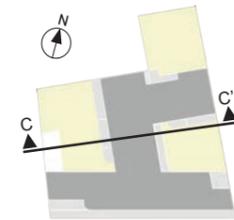
COUPE AA' - ech 1/200





COUPE BB' - ech 1/200





COUPE CC' - ech 1/200

