

# Issy Cœur de ville

Issy-Les-Moulineaux, France



# Issy

## Cœur de ville

**Ce projet d'un nouveau quartier est conçu pour répondre aux aspirations les plus ancrées de la société d'aujourd'hui et en premier lieu celle d'une relation renouvelée avec le milieu naturel.**

Le concept retenu consiste à construire les bâtiments autour d'un nouveau parc urbain. La vie s'organise autour de l'espace central, entièrement piétonnier et abondamment planté d'arbres de haute tige. Cette option a une double finalité, satisfaire le désir de contact avec la nature des résidents et des promeneurs mais également s'inscrire dans l'histoire même de la Ville d'Issy-les-Moulineaux, tel un prolongement.

C'est une commune qui s'est développée sur un ensemble de parcs appartenant à des châteaux ou des communautés religieuses en partie disparus, mais dont il subsiste de vastes espaces verts qui constituent une trame végétale dans laquelle s'intègre la création de ce nouveau parc.

Cette contextualité est essentielle car cette ville dispose d'une identité propre et l'objectif était de créer une véritable greffe urbaine.

Alors que ce territoire se présentait comme une enclave, le projet Cœur d'Issy proposait de recréer la continuité du centre-ville. Celle-ci est assurée par la prolongation des rues adjacentes à travers le site mais également par la construction d'îlots bâtis de même dimension et de même forme que les îlots existants aux alentours. Enfin, la relation entre le nouveau parc et la ville est exprimée par la création de cinq portes urbaines qui mettent en scène ses accès et offrent des points de vues sur la ville (clochers des églises, arbres remarquables, patrimoine culturel de la ville...).

Le parc constitue donc le centre du quartier. Les immeubles qui l'entourent ont été découpés en gradins successifs pour ouvrir largement cet espace planté vers le ciel et favoriser son ensoleillement. L'ensemble constitue une véritable vallée verte.

Ce dispositif permet de fournir aux logements des prolongements extérieurs sous forme de terrasses ombragées par des pergolas. Dans le parc, un soin particulier est apporté au traitement des cheminements, des sols minéraux et végétalisés, au choix des espèces d'arbres et de couvre-sols.



La vallée

Ce projet se caractérise également par sa mixité : mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale. Il associe des logements en accession et des logements sociaux, organisés en 5 îlots, à des immeubles de bureaux, répartis sur le site en 3 ensembles. Les RDC sont occupés par des commerces, des restaurants et des brasseries qui s'ouvrent sur le parc central. On y trouve également un groupe scolaire (écoles maternelle et primaire), une crèche, des hébergements pour personnes âgées, un atelier de création numérique et des cinémas.

Il y a quelques années un tel programme aurait entraîné la réalisation d'un socle associant centre commercial et équipements. Ici, c'est exactement l'inverse qui a été fait. Le parc est un lieu de promenade arboré qui longe la totalité des équipements situés en pied d'immeuble.

Les immeubles de bureaux sont répartis sur le site pour éviter tout effet de zoning, ce qui permet à leurs usagers de profiter de la vie et de l'animation du quartier.

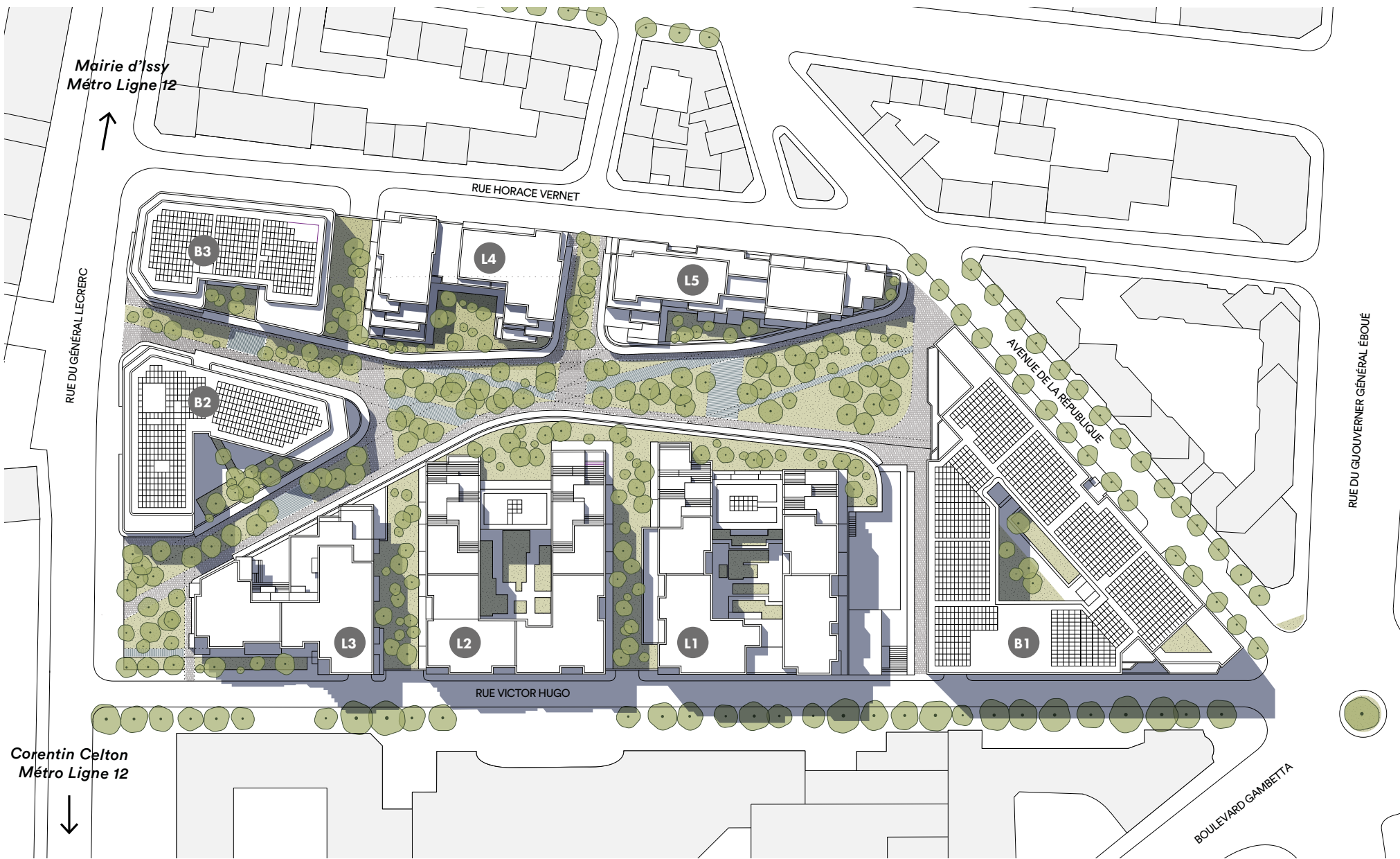
Ce projet illustre également que la densité urbaine peut être heureuse.

Ce projet compte plus de 105 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une parcelle de 3 ha ; il propose aux citadins un quartier à la fois dense et aéré par sa morphologie architecturale et son paysagement. Par des jeux de percées, de construction en gradins, d'échelle et de niveaux, la vision reste aérienne, offrant une grande variété architecturale. Cœur d'Issy a été imaginé dans la tradition historique de la ville où les espaces verts et la qualité architecturale ont toujours été un enjeu.

La densité urbaine pour une opération située en centre-ville à proximité de deux stations de métro est une façon vertueuse de lutter contre l'étalement urbain et tous ses inconvénients.

Enfin, ce nouveau quartier est exemplaire en termes de respect de l'environnement et d'économie d'énergie. Les immeubles de bureaux sont des bâtiments à énergie positive et l'ensemble du quartier est certifié « WELL COMMUNITY », il bénéficie du label BiodiverCity, son fonctionnement est assuré à 70% par de l'énergie renouvelable.

# Un parc urbain



# Chiffres clés

## Localisation

Issy-les-Moulineaux, France

## Un nouveau quartier

caractérisé par une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, composé de 8 bâtiments ouverts sur la ville, autour d'une promenade piétonne de 7.250m<sup>2</sup>.

## Programme

607 Logements répartis en 5 bâtiments (40 909 m<sup>2</sup> SDP)

3 bâtiments de bureaux (40 903 m<sup>2</sup> SDP)

34 Commerces et restaurants dont un cinéma de 7 salles (17 332 m<sup>2</sup> SDP)

Atelier de création numérique (1 578 m<sup>2</sup>)

Équipements publics : crèche, école, salle polyvalente (6 158 m<sup>2</sup> SDP)

932 places de stationnement dont un parking public.

1 ha de surfaces végétalisées

110 arbres de haute tige,

235 arbres à petit développement

3 413 m<sup>2</sup> de pleine terre

3 247 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques

## Surface

105 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 3 ha

## Maître d'ouvrage

ALTAREA

## Calendrier

Concours 2016

1<sup>ère</sup> pierre 11 juin 2019

Livraison en octobre 2022

## Labels et certifications

### Au niveau du quartier

Label BiodiverCity

WELL Community Standard

### Bâtiments de bureaux

NF HQE Bâtiments tertiaires 2015

« Passeport exceptionnel »

BREEAM niveau Excellent référentiel 2016

WELL « Core and Shell » niveau Silver

Label BiodiverCity niveau ABCC

Label BEPOS Effinergie 2013

### Commerces

BREEAM « Shell and Core »

niveau Excellent référentiel 2016

### Logements

NF Habitat HQE

## Intervenants

Valode et Pistre Architectes

Builders & Partners (Maîtrise d'Œuvre d'exécution)

Raphia ( Paysagiste)

SETEC (Structure et Fluides)

EGIS (Fluides)

CEEF (Façades)

CEE (Economiste)

Avel (Acousticien)

Concepto (Eclairagiste)

Terao (Conseil environnemental)

Bureau Veritas ( Bureau de Contrôle)

Bouygues Construction – Entreprise Générale

## Détail des bâtiments

### **Bâtiment B1**

25 906 m<sup>2</sup> SDP

1983 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques

### **Bâtiment B2**

9 014 m<sup>2</sup> SDP

663 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques

### **Bâtiment B3**

8 137 m<sup>2</sup> SDP

601 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques

### **Bâtiment L1 / R+9**

11 895 m<sup>2</sup> SDP

145 Logements en accession

22 Logements libres

### **Bâtiment L2 / R+7**

9 899 m<sup>2</sup> SDP

144 Logements en accession

### **Bâtiment L3 / R+7**

5 977 m<sup>2</sup> SDP 92

Logements dont 9 en accession

et 83 en résidence Seniors

### **Bâtiment L4 / R+7**

6 037 m<sup>2</sup> SDP

48 Logements libres

55 Logements sociaux

### **Bâtiment L5 / R+8**

7 101 m<sup>2</sup> SDP

101 Logements sociaux

### **Groupe scolaire maternelle et primaire**

10 classes / 3 salles périscolaires / restaurant scolaire

3 048 m<sup>2</sup> SDP

### **Crèche 60 berceaux**

3 sections Petits/ Moyens / Grands

956 m<sup>2</sup> SDP

### **Salle polyvalente sportive**

Usage scolaire et associatif

559 m<sup>2</sup> SDP

### **Socle commerces**

#### **et 5 niveaux de parking**

17 179 m<sup>2</sup> SDP

932 places de stationnement

dont un parking public de 237 places

175 places motos

# Un quartier mixte



- |   |           |   |        |   |         |
|---|-----------|---|--------|---|---------|
|  | Logements |  | École  |  | Parking |
|  | Commerces |  | Cinéma |   |         |









© Jared Chulski



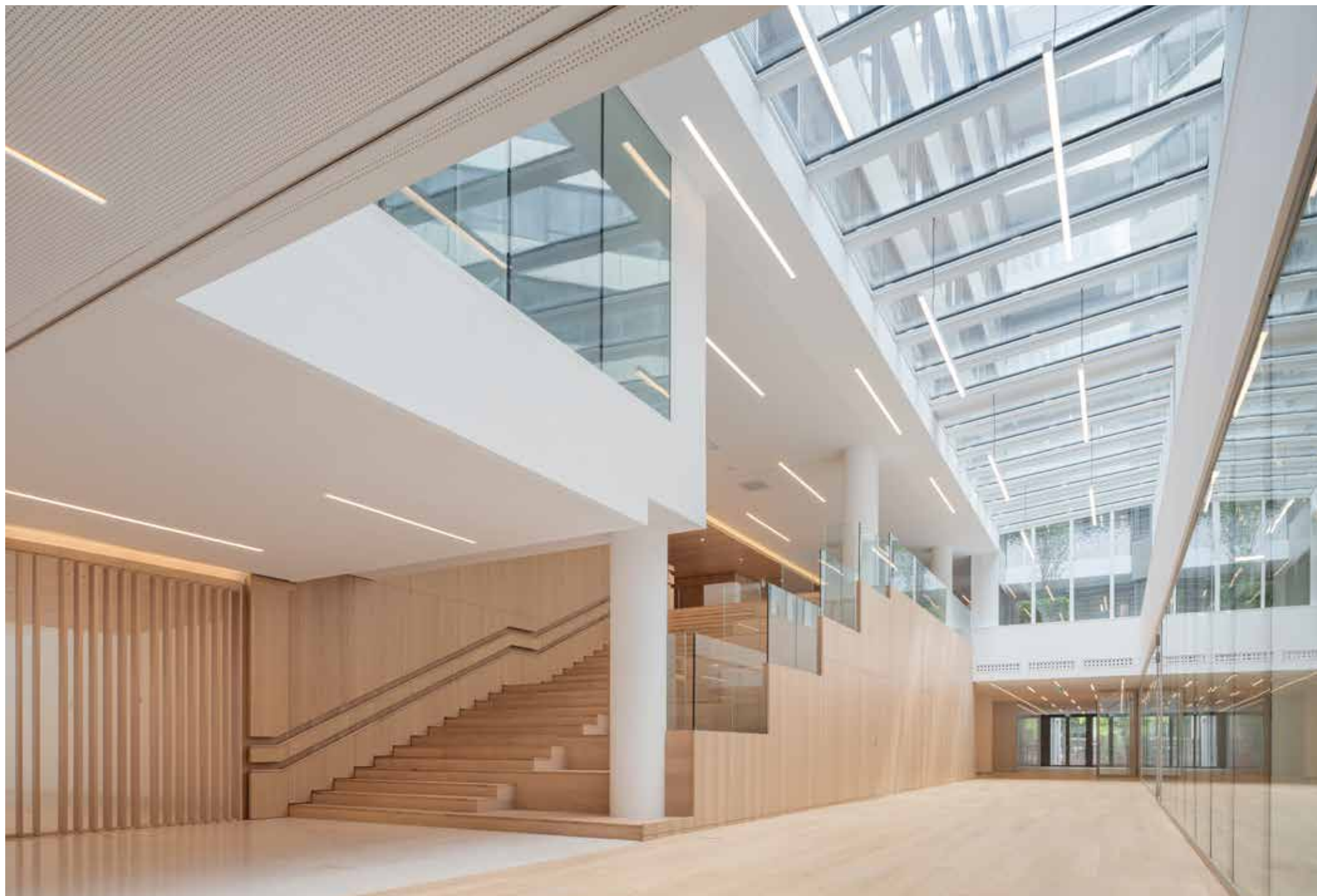
© Jared Chulski



© Jared Chulski



© Jared Chulski



© Jared Chulski



## **Valode & Pistre est aujourd'hui l'une des premières agences françaises d'architecture et d'urbanisme.**

### **Fondée en 1980**

par Denis Valode  
et Jean Pistre

—

**200 architectes**  
de 30 nationalités

—

**150 réalisations**  
à travers le monde  
(35 pays)

—

**Implantée à Paris  
et Beijing**

**Basée à Paris avec des filiales à Pékin, Moscou et Dubaï, elle développe des projets en France et dans le monde entier : Europe, Russie, Asie, Moyen-Orient, Maghreb, Afrique Subsaharienne.**

La pratique de Valode & Pistre porte sur des échelles très diversifiées, depuis la conception de plans d'ensemble pour des villes nouvelles jusqu'au dessin de pièces de mobilier. Elle concerne également des programmes très variés, avec une expertise particulière dans le domaine des grands équipements, des tours, des sièges sociaux, des projets culturels et des nouveaux quartiers mixtes.

Dans tous les secteurs d'intervention, les architectes s'attachent à transférer les apports et les innovations d'un domaine à l'autre, et surtout à proposer des réflexions de fond renouvelées et inédites qui vont au-delà du projet lui-même. C'est en particulier le cas en matière de qualité des lieux de vie et de travail ainsi que des espaces publics. Pour ce faire, l'agence puise au cœur d'interrogations plurielles, autant sociologique, scientifique, qu'écologique, éthique, esthétique, culturelle... Cette volonté d'être « au carrefour de tout » -terreau à géométrie variable - nourrit une gymnastique intellectuelle, incarnation même du processus créatif. **« Ce qui nous intéresse, c'est créer des bâtiments qui n'auraient pas pu naître à un autre endroit. Le geste architectural a alors un sens, des racines ».**

-