

**MINISTERE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS**

DGALN / PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

EVALUATION D'OPÉRATIONS EXEMPLAIRES EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ

81 LOGEMENTS COLLECTIFS
16/18, Rue de l'Ourcq PARIS 19^e



AREF

MAPA P 10 06 (EJ :1000163) notifié le 4 mai 2011

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
REPERES	4
LE SITE	5
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET DE TERRAIN	5
LE PROJET	6
1. LE PARTI GENERAL	6
PRINCIPE D'IMPLANTATION	6
PRINCIPES CONSTRUCTIFS	7
2. LES PARTIES COMMUNES	8
CIRCULATIONS VERTICALES ET DISTRIBUTION	9
3. LES LOGEMENTS	11
LES PRESCRIPTIONS DE LA SEMAVIP : REPARTITION TYPOLOGIES ET SURFACES MOYENNES	11
LES PRESCRIPTIONS DE BOUYGUES IMMOBILIER	12
LES EXIGENCES DU MAITRE D'ŒUVRE	12
LES SEJOURS ET LES SEJOURS/CUISINES	13
LES LOGEMENTS EN DUPLEX ET L'UNITE DE VIE ACCESSIBLE	16
LES SALLES DE BAIN ACCESSIBLES	17
LES DOUCHES ACCESSIBLES	18
LES ESPACES PRIVATIFS EXTERIEURS : TERRASSES, BALCONS ET LOGGIAS	19
SYNTHESE	22
L'IMPACT DE LA REGLEMENTATION SUR LA QUALITE D'USAGE	22
ANNEXES	23
FICHE TECHNIQUE	25

PREAMBULE

Ce projet de logements fait partie de l'opération du secteur Ourcq-Jaurès (4 hectares) dans le 19^e arrondissement de Paris dont la SEMAVIP (Société d'économie mixte d'aménagement de la Ville de Paris) est l'aménageur. Située entre le canal de l'Ourcq, la rue de l'Ourcq et la petite ceinture en viaduc, cette opération de requalification comprend des programmes neufs ou réhabilités, des logements privés et sociaux, des foyers de jeunes travailleurs et des résidences étudiantes.

Le projet étudié, qui a fait l'objet d'un concours, se compose des lots 5 (en partie réhabilité) et 6, commercialisés par la SEMAVIP à des promoteurs privés, ici à Bouygues Immobilier.



Source : Lettre d'information de la Semavip n°2, Mai 2010. <http://www.semavip.fr/AU/pdf//SEMAV-OJ-LettreInfo2010-BAT-bd.pdf>

REPERES

- **Programme** : 81 logements collectifs BBC (dont 66 en construction neuve et 15 en réhabilitation) en accession sociale à la propriété.
- **Localisation** : 16-18, rue de l'Ourcq, 75019 Paris
- **Aménageur du secteur Ourcq-Jaurès**: SEMAVIP
- **Maitrise d'ouvrage** : Bouygues Immobilier, Agence hauts-de-Seine
- **Maitrise d'œuvre** : Pascal Chombart de Lauwe, Tectône architectes
Chef de projet : Laurence Asmar
- **Concours** : Avril 2010
- **Dépôt du permis de construire** : Octobre 2010
- **Livraison prévue** : 2012
- **Surface du terrain** : 1952m²
- **SHAB** : 4336m²
- **SHON** : 5645m²
- **Coût** : 7 566 000 € H.T.
- **Entreprises**
 - BET Environnement : RFR Elément
 - Bureau de contrôle : Qualiconsult

Acteurs rencontrés :

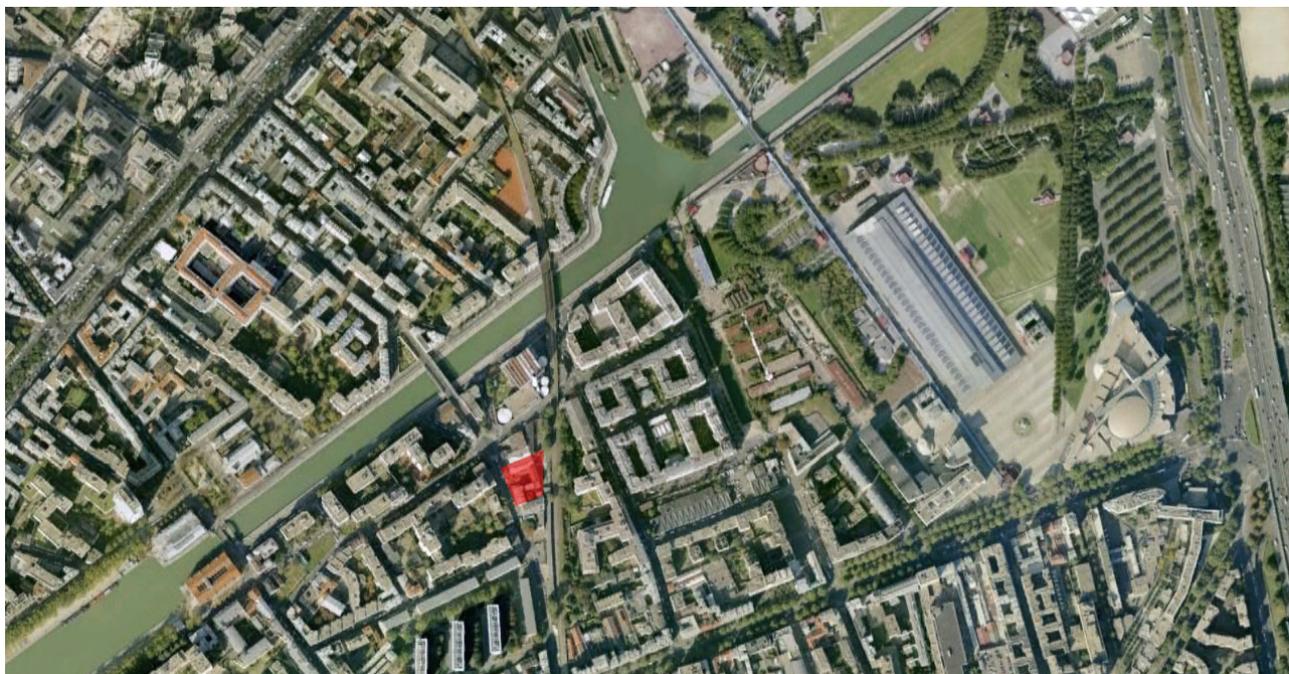
- **Maîtrise d'œuvre** :
 - Laurence Asmar, architecte et chef de projet

Acteurs contactés :

- **SEMAVIP** :
 - Violaine DESJONQUERES, chargée d'opérations département aménagement

LE SITE

Le projet se situe au 16-18, rue de l'Ourcq dans le 19^e arrondissement de Paris. Le terrain est constitué de deux parcelles, les lots 5 et 6 qui se trouvent d'une part entre la rue de l'Ourcq et la petite ceinture, d'autre part entre deux mitoyens.



Plan de situation

Contraintes réglementaires et de terrain

Le terrain est en zone urbaine générale (UG), avec, selon le PLU de Paris, un cos autorisé de 3, soit avec un terrain de 1952m², une shon maximum autorisée de 5856m². Une fiche programme conception établie par la SEMAVIP du secteur Ourcq-Jaurès fournie aux maîtres d'œuvre au stade du concours, indiquait les prescriptions à prendre en compte sur les deux lots concernés.

LE PROJET

1. Le parti général

L'architecte décrit ainsi le projet : « Un bâtiment épais (13,65 m), aligné sur la rue, reprend la largeur des bâtiments voisins; il est surmonté de duplex posés sur le toit.

Le projet garde un cœur d'îlot très ouvert côté Petite Ceinture, deux bâtiments, orientés perpendiculairement à la rue, bénéficient de l'orientation sud-ouest, et de vues lointaines.

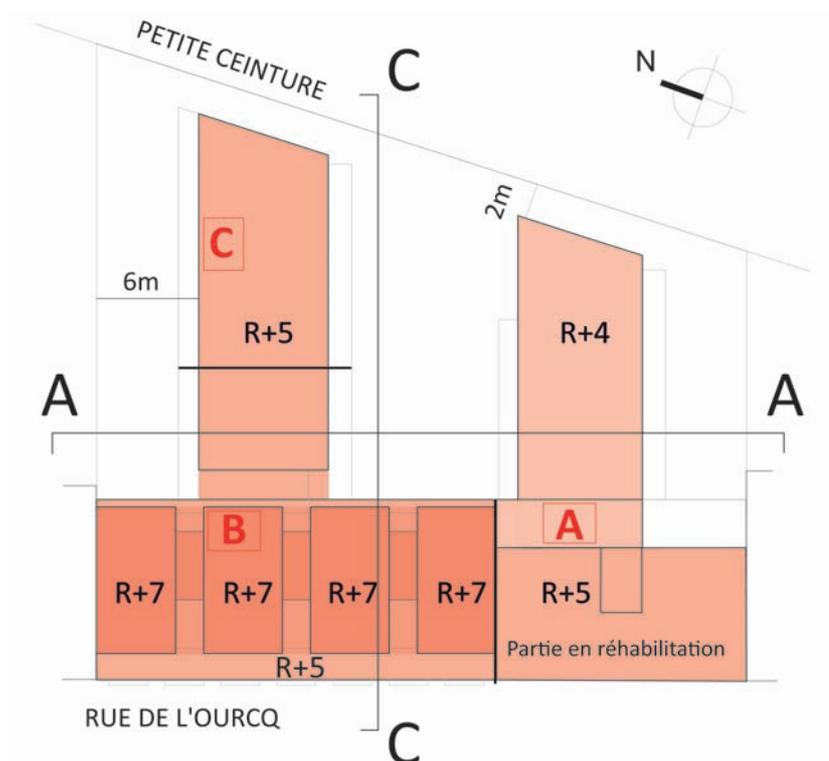
La façade sur rue, en brique blanche, s'inscrit dans une tradition parisienne en proposant un système répétitif : un encadrement préfabriqué en bois intègre les fenêtres, les garde-corps et les stores. Des variations minimales s'opèrent par un jeu de profondeurs propres aux différents usages. »

Principe d'implantation

L'immeuble neuf est à l'alignement de l'immeuble conservé sur la rue de l'Ourcq et les parties sur cour sont implantées à 2 mètres de la limite séparative de la petite ceinture, conformément au règlement du lot. Les façades des bâtiments en retour sur cour sont à 6 mètres des limites de propriétés.

La hauteur sur rue est limitée à 25,50 m et le gabarit sur rue est soumis à la règle $H=L+3$, soit $16,50m+3m=19,50m$ de hauteur à l'égout. L'immeuble comporte 5 étages courants et deux étages en attiques, soit une hauteur maximale de 23,15m sur rue.

L'étude préalable de la SEMAVIP (voir en annexe), réalisée par l'architecte-urbaniste du secteur, et transmise aux architectes lors du concours, proposait un bâtiment en retour sur cour uniquement sur la parcelle en construction neuve. En implantant également un bâtiment en retour sur la parcelle en réhabilitation, le projet actuel est parvenu à proposer 5645m² de SHON, soit 392m² supplémentaires qu'envisagé par la SEMAVIP.



Les deux parcelles entre la rue de l'Ourcq et la petite ceinture en viaduc à l'Est

Les architectes ont par ailleurs tenu compte du mode d'implantation des bâtiments mitoyens qui permettait d'offrir des vues latérales dégagées sur cour.

Lors du concours qui mettait en concurrence quatre architectes, notre interlocutrice à la SEMAVIP, Violaine Desjonqueres, chargée d'opérations, indique que le choix s'est porté sur ce projet à la fois pour des questions de performance thermique, de rentabilité et de rationalité du plan, notamment un bon rapport SHON/SHOB, ainsi que pour les nombreux espaces privatifs extérieurs dont profitent la quasi-totalité des logements.

Principes constructifs

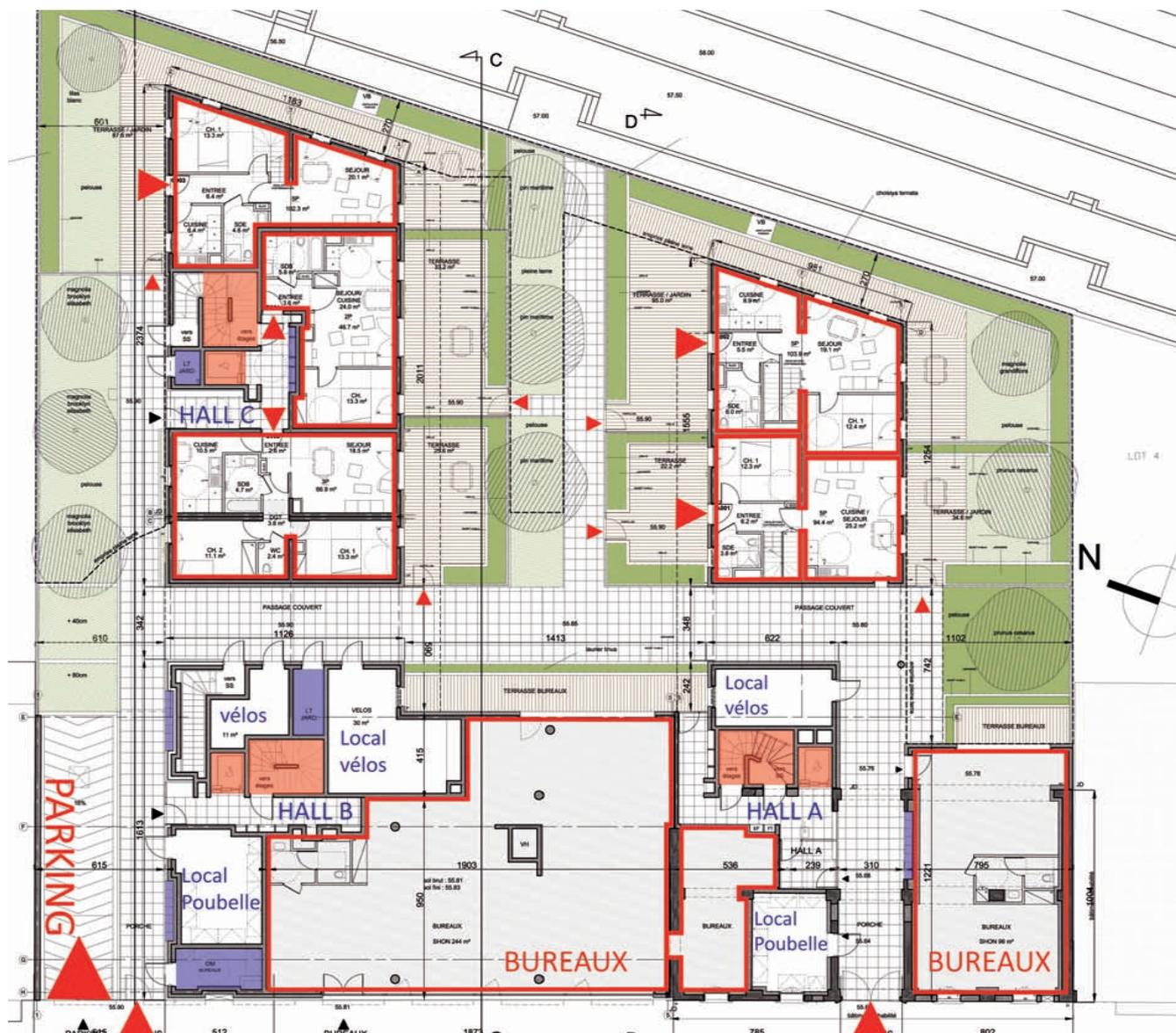
Selon l'architecte, « La structure reprend le principe d'un refend porteur longitudinal, permettant une grande flexibilité dans l'organisation actuelle et future des logements. »

Suivant les exigences de la SEMAVIP, les façades sont isolées par l'extérieur. Les toitures des duplex à R+7 sont végétalisées. La partie de toiture exposée à l'est du bâtiment réhabilité et le bâtiment neuf sur cour desservi par le hall C sont équipées de panneaux solaires photovoltaïques. Le corps de bâtiment à R+4 desservi par le hall A est équipé de panneaux solaires thermiques.



Coupe CC sur le bâtiment neuf sur la rue de l'Ourcq et la façade sud sur cour

2. Les parties communes



RUE DE L'OURCQ

Plan de rez-de-chaussée : Locaux communs et principe de distribution

Les accès depuis la rue et les parties communes

L'ensemble comporte trois cages d'escalier desservis par trois halls, le hall A, au 16 rue de l'Ourcq (pour la partie réhabilitée sur rue et neuve sur cour), et les halls B et C, au 18 rue de l'Ourcq, pour la partie en construction exclusivement neuve. L'accès aux halls A et B se fait depuis la rue sous les porches. Le hall B, est associé à la descente de parking et dessert le hall C depuis la cour.

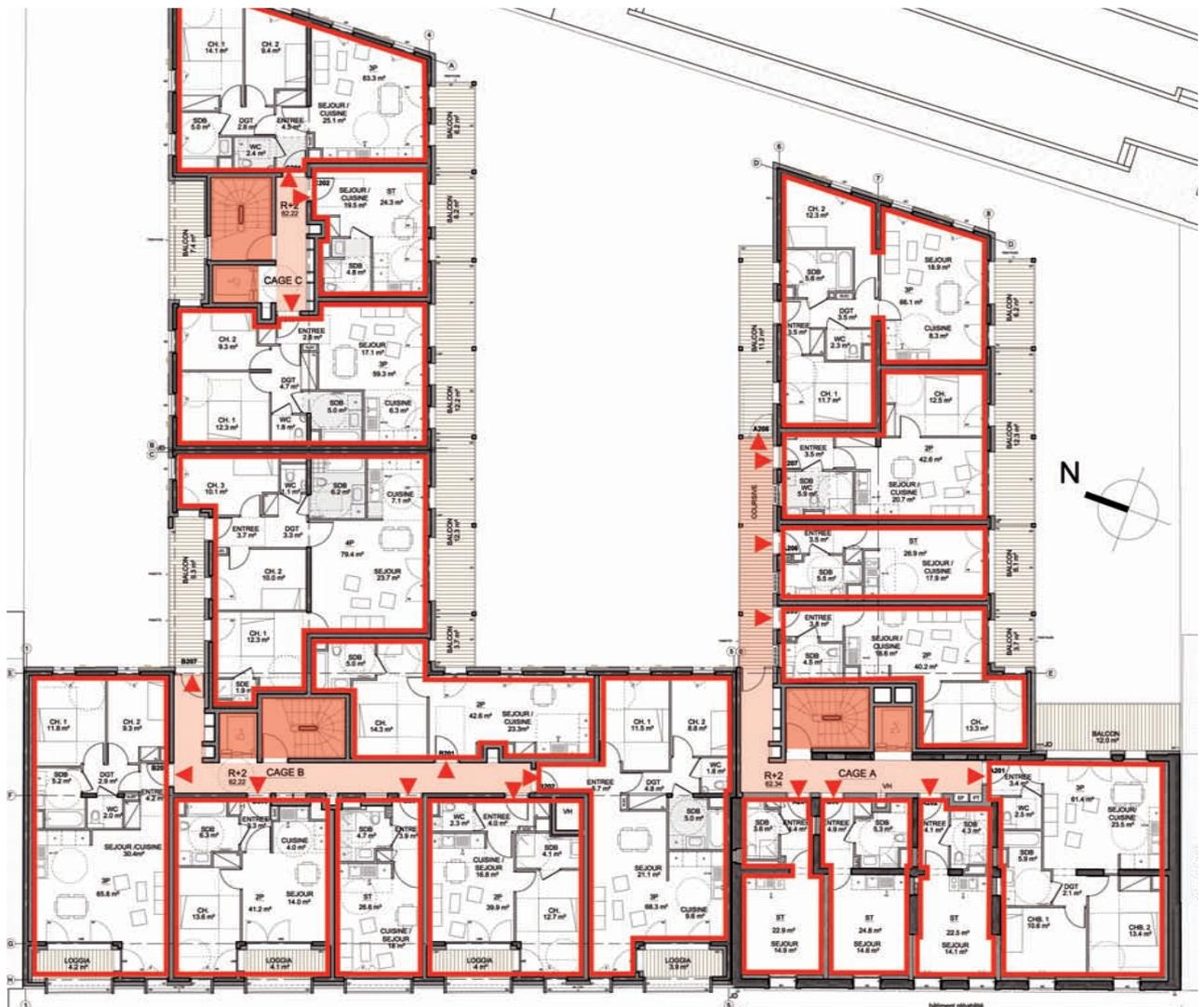
Deux locaux à poubelles pour l'ensemble de l'opération sont situés à proximité des deux halls d'entrée sous les porches. Trois locaux à vélos sont disponibles au rez-de-chaussée sur cour (dont un destiné aux locaux d'activités), deux autres sont situés au sous-sol du hall A et du hall B. Tous ces locaux communs sont conformes aux normes d'accessibilité relatives aux parties communes.

Le programme de conception fourni par la SEMAVIP demande 1 place de stationnement par 100m² de SHON créée, (hors activités, équipements et commerces, conformément au PLU de Paris). Le parking, sur un seul niveau de sous-sol, comporte 41 places dont 3 accessibles (soit 5% arrondi à l'unité supérieure).

Des caves (16 boxes) sont disponibles uniquement au sous-sol de la partie en réhabilitation. Conformément à la réglementation accessibilité sur les parties communes, les SAS, les largeurs de portes et les circulations sont accessibles, et l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour d'un rayon d'1,50m n'est exigé que devant la porte de l'ascenseur. La partie en construction neuve ne possède pas de caves, le PLU de Paris n'en exige pas.

Les résolutions techniques et les équipements pour le traitement des sols texturés, l'éclairage des parties communes, l'accès aux digicodes ne sont pas encore suffisamment ni décrits ni déterminés à ce stade de l'étude pour être illustrés.

Circulations verticales et distribution



Plan du R+2 et principe de distribution en étage

Chaque cage est desservie par un ascenseur et un escalier encloisonné. Mis à part devant l'ascenseur où l'on dispose du rayon de manœuvre de 1m50, la largeur des couloirs de distribution est de 1,30 m sur les paliers et de 1,20 m pour les accès coursives, qui sont de 1,40 m.

La cage A dessert le corps de bâtiment sur rue en réhabilitation (lot 5) au 16 rue de l'Ourcq, qui comporte 15 logements réhabilités : du R+1 au R+3, trois studios et un 3 pièces et, du R+4 au R+5, un studio, un 4 pièces et un 5 pièces en duplex.

La même cage d'escalier distribue une partie en construction neuve sur cour : 13 logements du R+1 au R+4, desservie par des coursives en façade nord. Le dernier logement est desservi par sa terrasse privative en prolongement de la coursive.

Les deux 5 pièces en duplex au RdC/R+1 sont desservis par leur jardin privatif au rez-de-chaussée.

La cage B dessert le corps de bâtiment sur rue en construction neuve (lot 6) au 18 rue de l'Ourcq ainsi qu'une partie du corps de bâtiment en retour sur cour, également distribué en façade nord par des coursives.

Les paliers des cages A et B sont partiellement éclairés naturellement par une porte vitrée donnant sur les coursives.

La cage C dessert le corps de bâtiment sur cour, perpendiculaire à la rue et donnant sur la petite ceinture. Il distribue les logements par un palier. L'escalier est éclairé naturellement par une fenêtre donnant sur une terrasse privative.

Sur les 3 logements situés au rez-de-chaussée sur cour, 2 simplex sont desservis par le hall et le 5 pièces en duplex par son jardin privatif.



Coupe AA sur la cour vers la rue de l'Ourcq et la façade est sur cour

3. Les logements

Les prescriptions de la Semavip : répartition typologies et surfaces moyennes

La répartition typologique des logements a été fournie par la SEMAVIP (dans le tableau ci-dessous, indiqué en rouge). Cette « typologie cible en accession à la propriété » a été déterminée par l'aménageur et le Maire de l'arrondissement en tenant compte de la répartition actuelle des logements dans le quartier et du type de logements démolis dans le secteur Ourcq-Jaurès. Le quartier dispose d'une forte proportion de grands logements dans le parc social et les démolitions sur le secteur Ourcq-Jaurès ont majoritairement concerné des petits logements. Soucieux d'adapter les typologies construites à celles du quartier, la SEMAVIP et le Maire ont donc demandé une forte proportion de petits logements. Le maître d'ouvrage a donné son accord sur ces proportions sans les remettre en question.

COMPARAISON PROGRAMME/PROJET								
Typologie	PROGRAMME		PROJET		SURFACE SEJOUR			
	Répartition typologique en % Programme Secteur Ourcq-Jaurès	Surfaces moyennes Programme Secteur Ourcq-Jaurès	Nombre de logement	Répartition typologique en %	Surface moyenne des logements	Surface moyenne des séjours	Surface moyenne des séjours/cuisine	Cuisines en second jour TOTAL
Studios	25%	25-30	22	27%	25,3		16,9	20
2 Pièces	25%	38-46	22	27%	41,5	15,7	19,8	11
3 Pièces	29%	55-65	21	26%	64,3	19,2	27,1	
4 Pièces	13%	72-88	8	10%	81,8	22,4	21,5	
5P	8%	95-105	8	10%	99,6	24,2	25,4	
TOTAL			81					31

Dans ce projet qui comporte 81 logements dont 12 duplex, les studios et 2 pièces représentent ensemble 54 % des typologies, et les 4 et 5 pièces ensemble, 20 %.

Comparaison du programme avec I3F ou Paris Habitat

A titre de comparaison, le cahier des charges d'I3F prescrit respectivement 30% pour les studios et 2 pièces ensemble et 30% pour les 4 et 5 pièces ensemble. Ce dernier pourcentage monte à 40% chez OPH Paris Habitat (cf. le tableau comparatif des répartitions typologiques et des prescriptions de

surfaces par logement des cahiers des charges des trois maîtres d'ouvrage, OPH Paris Habitat, Immobilière 3F et Bouygues Immobilier, dans le document de synthèse générale).

Par ailleurs, et conformément aux prescriptions de la SEMAVIP, les surfaces pratiquées pour les petits logements sont aussi inférieures à celles recommandées par le cahier des charges de Paris Habitat et d'I3F. Ainsi, les surfaces moyennes pratiquées, 25,3m² pour les studios, 41,5m² pour les 2 pièces, sont inférieures d'environ 6 m² à celles recommandées par OPH et I3F pour les mêmes typologies. Cela peut s'expliquer en partie par le fait que la surface des studios réalisés dans la partie en réhabilitation a été particulièrement contrainte.

Les surfaces des grands logements rejoignent en revanche celles pratiquées par les bailleurs sociaux.

Les prescriptions de Bouygues Immobilier

Bouygues Immobilier n'a pas fourni de cahier des charges précis sur ce projet, car les gammes de logements du groupe étaient en cours de modification. Trois gammes de cahier des charges sont pratiquées, selon les budgets alloués et la localisation. Ce projet se situe en gamme 3, c'est à dire en gamme haute.

En conséquence, les architectes ont fait des propositions qui ont été en grande partie acceptées. Bouygues a cependant exprimé une demande explicite de deuxième salle d'eau à partir du 4 pièces, et de WC séparé dès les 2 pièces, dans la mesure du possible.

Les priorités et pratiques usuelles de l'architecte et les exigences du maître d'ouvrages se sont globalement rejoins en matière d'usage et d'équipement des logements selon leur typologie.

Tous les logements réhabilités sont conformes à l'actuelle réglementation sur l'accessibilité. Il n'y a pas de prescriptions de pourcentage de logements adaptés de la part de la SEMAVIP ni de la part de Bouygues. L'accession libre à la propriété et la pratique des travaux modificatifs acquéreurs qu'elle permet rend une éventuelle obligation de quotas sans objet, la SEMAVIP n'en a par ailleurs pas imposé. Les 81 logements, dont 15 réhabilités, comportent donc tous les mêmes caractéristiques d'accessibilité.

Les exigences du maître d'œuvre

Les architectes ont comme exigences habituelles de concevoir des logements traversants ou disposant d'une double orientation au moins à partir des 3 pièces, et de ne pas orienter au nord les studios et 2 pièces quand ils sont monorientés. Par ailleurs, ils tentent dans la mesure de possible de séparer les WC de la salle de bain dès les 2 pièces voire dès le studio si cela s'avère possible. Sur ce projet, tous les logements disposent d'une orientation sud ou sud-ouest, et tous sont traversants à partir du 3 pièces.

Tous les logements, à partir des 2 pièces, disposent d'un espace extérieur privatif ainsi que 7 studios sur 22. La séparation jour/nuit est respectée dans la quasi-totalité des logements, la proximité des chambres à la salle de bain est assurée et le séjour n'a jamais un rôle distributif.

Les plans des logements respectent donc les exigences « classiques » en terme de confort et d'usage, ce qui, il faut le souligner dans le cadre de l'application de la réglementation combinée aux autres contraintes, est loin d'être toujours le cas.

Les séjours et les séjours/cuisines

La surface des séjours dans les petits logements

Dans les 2 pièces ci-dessous, superposés du R+1 au R+5, le séjour est de 14m², soit à peine plus d'un tiers de la surface totale. Le 2 pièces est en effet une des typologies les plus contraintes, car chaque pièce, en un seul exemplaire, doit répondre aux exigences de la réglementation. De plus, les maîtres d'œuvre et d'ouvrage recherchent ici, par exigence de confort, à séparer les WC de la salle de bain dès les 2 pièces. Les cloisons « amovibles », qui permettent de mutualiser la surface d'usage des WC et l'espace de manœuvre de la salle de bain, n'ont pas pu être envisagées, faute d'avis favorable du bureau de contrôle. La loggia de 4 m² représente néanmoins un vrai prolongement au séjour et constitue une qualité remarquable pour un 2 pièces.



Exemples de 2 pièces et d'un studio au R+2 de la cage B

Les studios et 2 pièces, de type mono-orienté sur rue, et relativement profonds trouvent souvent leurs cuisines en second jour (90% des studios, 50% des 2 pièces), ce qui est une disposition typique dans cette configuration (on considère ici les cuisines en second jour celles qui ne peuvent être closes sans perdre l'accès à une baie). A partir du 3 pièces, et conformément aux exigences des maîtres d'œuvre et du maître d'ouvrage, les cuisines disposent toutes d'un accès spécifique à une baie en façade.

La question que pose l'application de la réglementation sur l'accessibilité sur les studios et les deux pièces est principalement celle de la répartition des surfaces entre les espaces considérés comme « servants » et l'espace de vie. De la même façon que pour les logements destinés aux étudiants ou aux jeunes travailleurs, la largeur de la trame constructive détermine la position de la cuisine. Ci-dessous, des exemples de petits logements sur des trames étroites : toutes les cuisines sont en second jour.

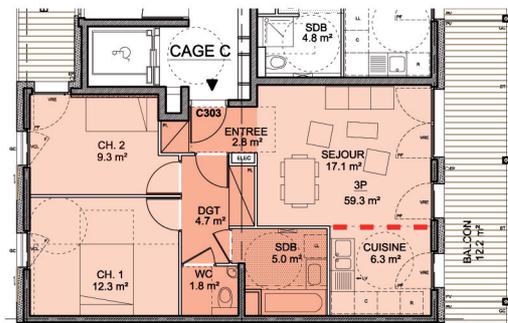


Exemples de studios et d'un 2 pièces au R+2 de la cage A, les logements desservis par le palier sont réhabilités

La surface des séjours dans les 3 pièces

Deux exemples de trois pièces dont la surface du séjour ajouté à celle de la cuisine, comporte 7m² de différence.

Dans ce 3 pièces de 59,3 m², superposé du R+1 au R+3, cage C, les logements (C102/C203/C303),



La surface du séjour est ici de 17,1 m². Le total des surfaces de l'entrée, du dégagement, de la salle de bain et du WC, est de 14,3 m², soit seulement 3 m² de moins que le séjour. Même en tenant compte de la surface de la cuisine, assez généreuse, cette répartition pose problème.



Dans cet autre exemple de 3 pièces, de 65,8 m², (ce qui le place dans la moyenne de sa typologie), superposé du R+1 au R+5 et desservi par la cage B, le séjour/cuisine est de 30 m². La surface permet l'usage d'un vrai séjour et la cuisine peut s'agrandir à une salle à manger.

La disposition des meubles illustre ici clairement les usages possibles du séjour selon la surface disponible.

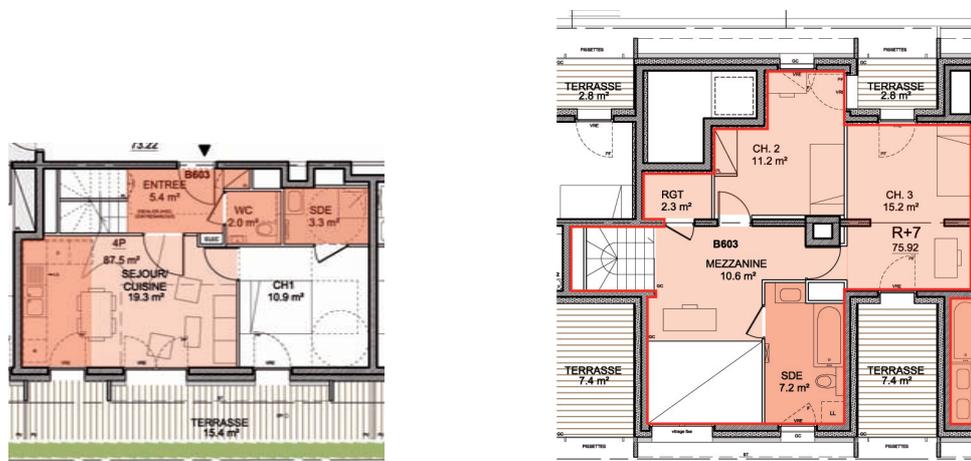
La surface des séjours dans les grands logements

Dans le 4 pièces ci-dessous, desservi par sa terrasse en façade et répété sur 3 niveaux, la proportion entre espaces servants et pièces à vivre est plus équilibré, en partie car le logement dispose d'une part d'une salle d'eau et d'un WC, aux surfaces réduites et d'autre part d'une salle de bain accessible intégrant le WC où les surfaces d'usage et de manœuvre sont rassemblées dans un seul espace. Le séjour peut offrir ici une surface adaptée à sa typologie.



Un 4 pièce de la cage B (B107/ B207/ B307B603) desservi en façade par sa terrasse.

Sur l'exemple ci-dessous, un 4 pièces en duplex (B603) de 87,5 m² comporte un séjour/cuisine d'environ 20m², ces deux pièces du logement, dont la principale, le séjour, occupent moins d'un quart de la surface totale.



Les niveaux bas et haut d'un 4 pièces en duplex (B603) au R+6/R+7 de la cage B

Les logements étant vendus sur plans par Bouygues et sujets à des travaux modificatifs acquéreurs (TMA), dans le respect de la loi, ce type de grands logements comportant de petites surfaces de séjours seront très vraisemblablement transformés en 3 pièces, la cloison entre la chambre et le séjour laissant place à un grand séjour. Selon l'architecte, une telle surface de séjour/cuisine n'aurait pas été acceptée par un bailleur social dans un logement de ce type.

C'est également la pratique des TMA qui justifie que la majorité des cuisines sont dessinées sans cloisons séparative avec le séjour, le choix étant laissé aux futurs acquéreurs.

Les logements en duplex et l'unité de vie accessible

Selon l'Article R*111-18-2 2¹ du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition de l'unité de vie au niveau accessible des logements réalisés sur plusieurs niveaux est moins exigeante que celle d'un logement sur un seul niveau accessible. Le niveau accessible d'un duplex doit comporter une chambre ou une partie du séjour aménageable en chambre.

Sur ce projet, tous les 5 pièces et la moitié des 4 pièces sont en duplex.

Les trois 5 pièces en duplex au rez-de-chaussée /R+1

Tous les niveaux accessibles comportent une unité de vie avec une chambre indépendante et un séjour.

Cas du 5 pièces C003 (cage C, desservi par son jardin) :

Il comporte un séjour de 20,1m², qui ne peut s'étendre à une chambre contigüe, il existe cependant une possibilité de transformer la chambre en salle à manger.

Cas du 5 pièces A002 (cage A, également desservi par son jardin) :

Il comporte un séjour de 19,1 m² avec une possibilité de s'étendre à la chambre accessible.

Dans les deux cas, la surface des séjours ne peut être augmentée sans sacrifier une chambre indépendante.

R+4 / R+5

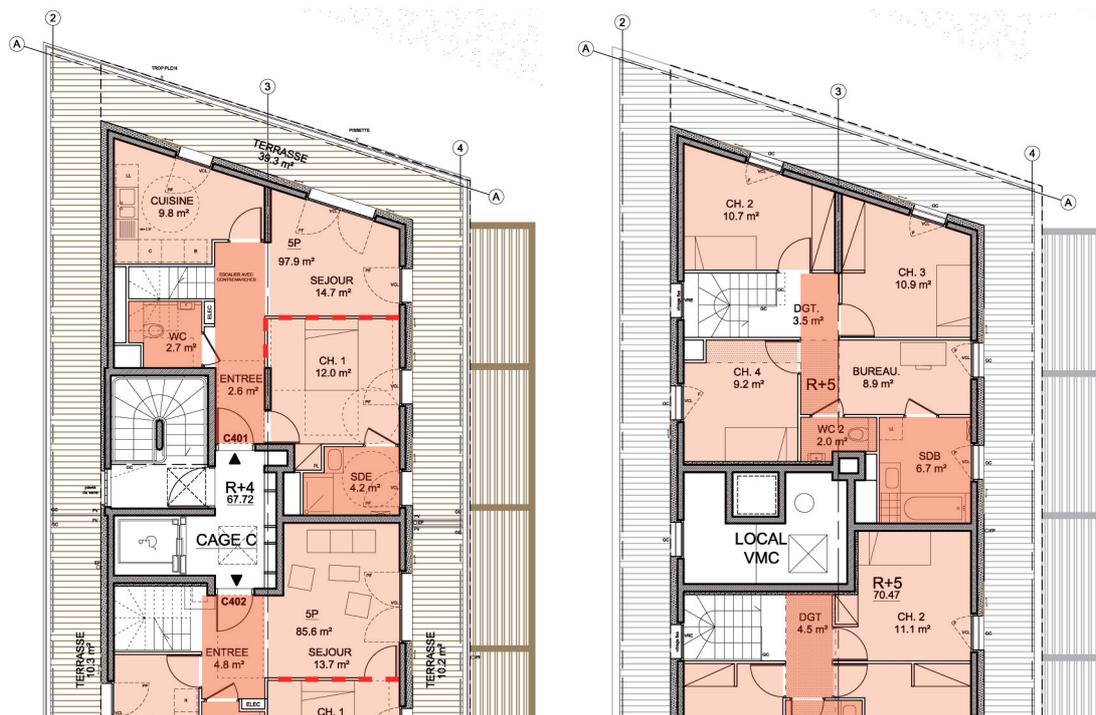
Dans la partie en réhabilitation de la cage A, le 5 pièces et le 4 pièces comportent au niveau accessible, une chambre et un séjour.

Dans la partie en construction neuve, dans le bâtiment en retour sur cour à R+5, cage C, deux 5 pièces en duplex (C401 et C402) comportent au niveau accessible une unité de vie conforme, c'est à dire un séjour « aménageable en chambre ». Le séjour tel qu'il est dessiné, avec la séparation d'avec la chambre accessible, présente une surface autour de 14m². Bien qu'ils soient signalés sur le plan comme des 5 pièces, leur surface s'approche de celle d'un 4 pièces et si on les comptabilise comme tels, la répartition typologique est conforme aux prescriptions de la SEMAVIP (13% de 4 pièces et 8% de 5 pièces). Ils sont donc considérés comme des quatre pièces.

¹ Article R*111-18-2 2 du CCH. ***Pour les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux 3e et 4e alinéas de l'article R. 111-5 :***

Ces logements doivent, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être aménagés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'alinéa précédent.



Les deux « 5 pièces » en duplex au R+4/R+5 de la cage C avec une unité de conforme, comportant une « partie du séjour aménageable en chambre ».

R+6 / R+7

Dans la partie en construction neuve du bâtiment sur rue, tous les niveaux d'accès comportent une unité de vie comprenant un séjour et une chambre.

Les salles de bain accessibles

Aucune cloison « facilement démontable »² entre les WC et les salles d'eau ou de bain, n'a été mise en œuvre dans ce projet. Cette solution n'a pas été envisagée, d'une part car les maîtres d'œuvre considèrent le confort acoustique entre la salle de bain et les WC comme prioritaire, d'autre part car jusqu'ici aucun bureau de contrôle ne l'a validé, quand l'occasion s'est présentée sur d'autres projets.

On rappelle ici que la séparation entre WC et salle de bain dès le 2 pièces fait également partie des recommandations du référentiel de la certification Habitat & Environnement, (marque collective de certification propriété de l'Association QUALITEL), nécessaire à l'obtention de certaines catégories de subventions pour le logement collectif.

32 salles de bain réparties sur 26 logements sont éclairées naturellement (une partie des duplex en possédant une à chaque niveau), ce qui constitue un confort et un agrément rare pour les logements actuellement.

² Cette expression, diffusée par la circulaire du ministère, « traduit » la formulation de l'Arrêté du 1 août 2006 à l'Article 13, Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être : « Un cabinet d'aisances au moins doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80 m x 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte. A la livraison, cet espace peut être utilisé à d'autres fins, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le w.-c. soient des travaux simples ».

Les douches accessibles

Le maître d'ouvrage, Bouygues Immobilier, a lui-même choisi la solution pour les douches ultraplates : le modèle Ultraflat du fabricant Ideal Standard. Ce type de douche peut être soit posée, soit encastrée, dans les deux cas cela suppose une évacuation encastrée dans le sol.

Bouygues a par ailleurs demandé en cours d'étude de prévoir des baignoires d'une largeur de 80 cm, ce qui permet de simplifier la superposition de la réserve pour un futur siphon de sol et la baignoire livrée.

Les plans fournis au stade du concours par la maîtrise d'œuvre prenaient en compte des baignoires d'une largeur de 70 cm, comme c'est habituellement la pratique dans le logement collectif.

Ultra Flat

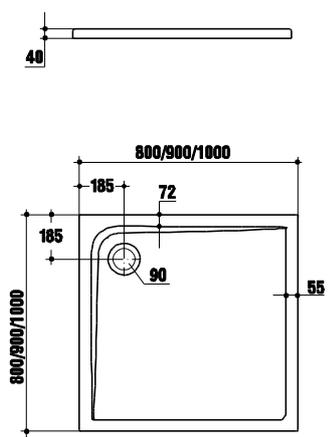


Receveur carré
En acrylique, extra plat
Hauteur 40 mm
À équiper d'une bonde Ø 90 mm
(non fournie)

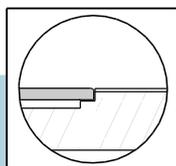
80 x 80 cm
Poids 14 kg
K517201

90 x 90 cm
Poids 18 kg
K517301

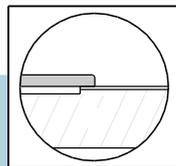
100 x 100 cm
Poids 24 kg
K517401



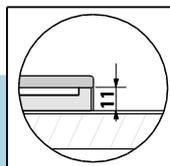
3 types d'installation possibles :



À encastrer*



À poser*



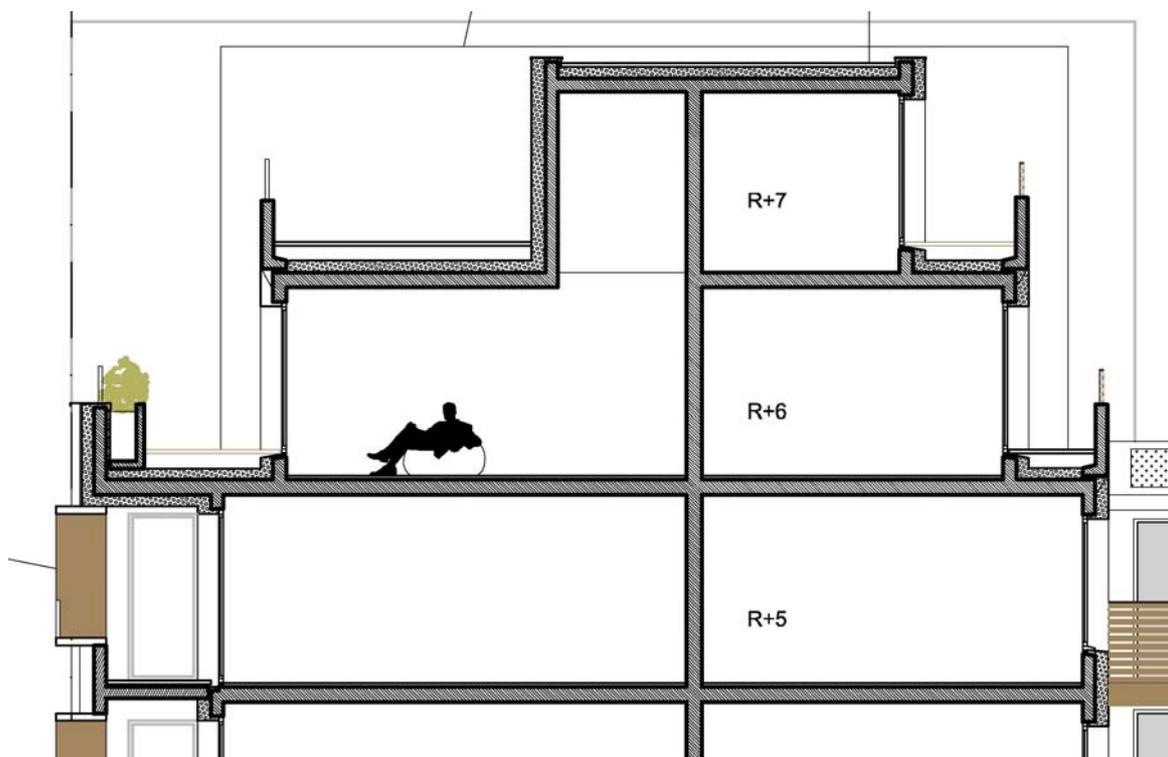
À poser surélevé avec le support polystyrène styropor (l'évacuation peut se faire hors du sol)

*L'évacuation est à encastrer dans le sol.

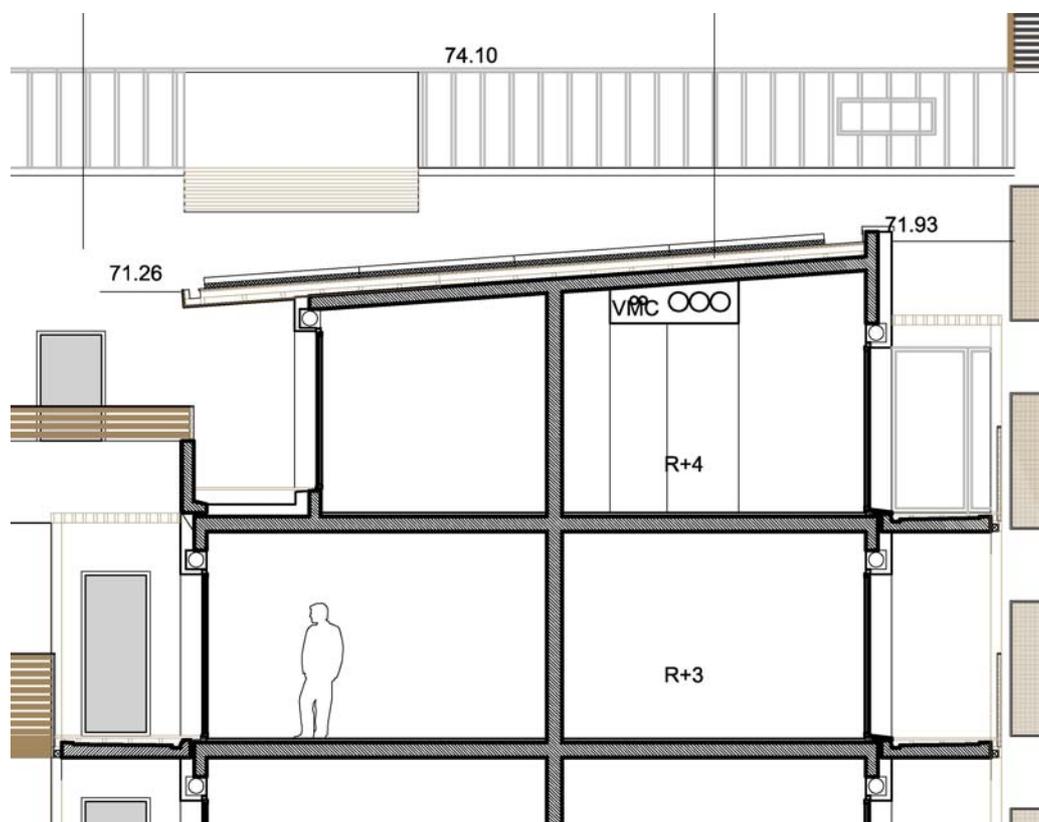
Source : http://www.idealstandard.nl/Portals/10/download/Ultra_Flat.pdf

Les mises en œuvre de ce type de matériel, prévu théoriquement dans la partie neuve et réhabilitée, n'avaient pas été détaillées au moment de la rédaction de cette étude et ne peuvent être décrits davantage.

Les espaces privatifs extérieurs : terrasses, balcons et loggias



Coupe sur le bâtiment sur rue, avec à l'ouest, les loggias jusqu'à R+5 et les terrasses en attiques à R+6 et R+7

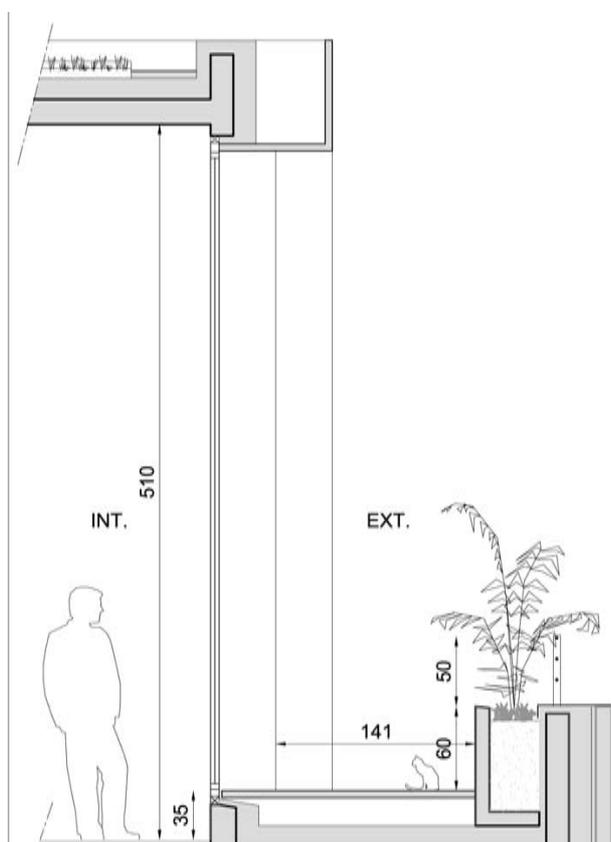


Le bâtiment sur cour de la cage A, avec, au R+3, les coursives au nord (à droite), les balcons au sud et au R+4 les terrasses en attiques.

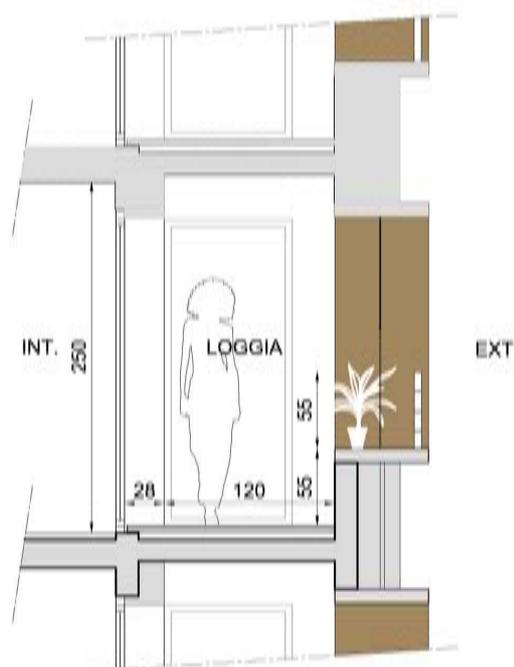
Ce projet se distingue par les nombreux espaces extérieurs, jardins privatifs, balcons, loggias et coursives qu'il offre aux logements. Ce sont les terrasses étanches et accessibles, sur ce projet comme sur les autres, qui sont les plus contraignantes à mettre en œuvre. Le plus souvent, la hauteur nécessaire à l'étanchéité de la terrasse nécessite de décaisser le plancher pour disposer des dalles sur plots de plain-pied avec l'intérieur et suppose ainsi de disposer d'une hauteur sous-plafond supérieure à l'étage inférieur.

Les terrasses en attiques ne sont accessibles, sur les deux exemples ci-dessus, que moyennant, des « aménagement simples », comme le formule le Code de la construction et de l'habitation, Article R*111-18-2: « Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1^{er} janvier 2008, au moins un accès depuis une pièce de vie à tout balcon, terrasse ou loggia situé dans ces logements doit être conçu de manière telle que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.»

L'article 14 de l'Arrêté du 1^{er} août 2006 impose, pour sa part, des caractéristiques dimensionnelles sur la hauteur du seuil de la menuiserie : « Afin de limiter le ressaut du côté extérieur à une hauteur inférieure ou égale à 2 cm, un dispositif de mise à niveau du plancher, tel qu'un caillebotis, des dalles sur plots ou tout autre système équivalent, sera installé dès la livraison. » (Voir en annexe l'article 14 de l'Arrêté du 1 août 2006).



Coupe de principe sur la terrasse d'un 4 pièces duplex, le B604, au R+5/R+6



Coupe de principe sur la loggia sur rue d'un 2 pièces, le B503, au R+5 en cours de modification par le maître d'ouvrage qui trouve une solution sans dalle sur plots

Au niveau bas accessible du 4 pièces en duplex, au R+6, la terrasse n'est donc accessible que selon la formulation de la réglementation, par des « aménagements simples ».

La loggia du 2 pièces, identique à toutes celles donnant sur la rue de l'Ourcq, est théoriquement accessible sans avoir recours à des « aménagements », celle-ci étant superposée avec des espaces extérieurs, et n'ayant pas à répondre aux mêmes contraintes d'étanchéité que la terrasse.

Le maître d'ouvrage mène actuellement des recherches sur les solutions techniques des terrasses et loggias et n'a pu nous communiquer les dernières solutions envisagées.

SYNTHESE

L'impact de la réglementation sur la qualité d'usage

Dans ce projet qui bénéficie d'une grande exigence sur la qualité d'usage, chaque logement a visiblement fait l'objet d'une attention particulière, d'une recherche de rationalité et de confort. Un espace extérieur privatif a ainsi été donné à tous les logements à partir des 2 pièces et à un tiers des studios, les paliers de desserte bénéficient tous d'un éclairage naturel ceci alors que les distributions sont très rentabilisées. Conformément aux pratiques usuelles de l'agence, tous les logements sont traversants ou jouissent de deux orientations à partir du 3 pièces. Aucun 3 pièces et seulement la moitié des 2 pièces comportent des cuisines en second jour.

On souligne en outre ici le fait que ce projet est en gamme haute chez le maître d'ouvrage et que le budget dont il dispose autorise certaines solutions qui n'auraient pu être proposées autrement ; il ne peut donc être considéré comme représentatif de la production courante de logements dans le secteur privé.

L'exigence du maître d'ouvrage sur la séparation des WC de la salle de bain (si possible dès les deux pièces), et l'ajout d'un deuxième WC dès le 4 pièces, sont des éléments de confort également jugés essentiels par les architectes. Cette disposition, (également exigée par le label Cerqual, qui conditionne l'obtention de subventions pour le logement), se combine au fait que la mise en œuvre de cloison « facilement démontable »³, n'a pas été envisageable, en raison du refus du bureau de contrôle. Cette « impossibilité » de fait pose la question de la pertinence de la formulation de la loi et de son interprétation. Ce projet illustre d'autant mieux cette impasse qu'il parvient par ailleurs à conserver toutes les qualités d'usages du logement. Les conséquences de cette impossibilité se portent essentiellement sur les deux et trois pièces.

Christian François, membre de l'ANPIHM, nous a fait part d'une préférence très claire sur cette disposition. Si on ne peut considérer son point de vue comme représentatif de l'ensemble des usagers de fauteuils roulants, on ne peut en revanche l'ignorer.

L'impact sur les petits logements : l'application de la réglementation pose globalement la même difficulté que dans les résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs : la cuisine et son espace d'usage se trouvent dans la pièce de vie principale, dont la surface est déjà réduite par la surface de l'entrée et de la salle d'eau accessibles. La répartition des espaces est d'autant plus problématique que l'espace est réduit.

Des expérimentations sur des parois modifiables mériteraient sans doute d'être menées, qui conformément à l'exigence de n'avoir pas à intervenir sur le gros œuvre ou les réseaux, pourrait permettre des possibilités de modifications d'implantation des parois séparatrice.

L'impact sur les grands logements :

La perte de surface dans l'espace du séjour, principale conséquence de la réglementation et objet de protestation récurrent des architectes, reste ainsi une conséquence quasiment inévitable.

3 Rappel : Selon l'article 13 de l'Arrêté du 1er août 2006, *Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être.*

« Un cabinet d'aisances au moins doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80 m x 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte. A la livraison, cet espace peut être utilisé à d'autres fins, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le w.-c. soient des travaux simples. »

ANNEXES

Arrêté du 1 août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

Article 14

Au sein des bâtiments d'habitation collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, tout balcon, loggia ou terrasse présentant une profondeur de plus de 60 cm et situé au niveau d'accès d'un logement situé en rez-de-chaussée, en étage desservi par un ascenseur ou pour lequel une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux troisième et quatrième alinéas de l'article R. 111-5, doit posséder au moins un accès depuis une pièce de vie respectant les dispositions suivantes :

1° Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale de l'accès doit être de 0,80 m.

2° Atteinte et usage :

Afin de minimiser le ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre :

-la hauteur du seuil de la menuiserie doit être inférieure ou égale à 2 cm ;

-la hauteur du rejingot doit être égale à la hauteur minimale admise par les règles de l'art en vigueur pour assurer la garde d'eau nécessaire.

Afin de limiter le ressaut du côté extérieur à une hauteur inférieure ou égale à 2 cm, un dispositif de mise à niveau du plancher, tel qu'un caillebotis, des dalles sur plots ou tout autre système équivalent, sera installé dès la livraison. Pour le respect des règles de sécurité en vigueur, la hauteur du garde-corps sera mesurée par rapport à la surface accessible.

Article 15 Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau.

Dans les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible. Lorsque la douche n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur doit être possible sans intervention sur le gros œuvre. Lorsque le logement comprend plusieurs salles d'eau, la salle d'eau ainsi équipée est située au niveau accessible.

Article R*111-18-2 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par Décret n°2006-555 du 17 mai 2006 - art. 1 JORF 18 mai 2006

Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent satisfaire aux obligations ci-après :

1. Pour tous les logements :

Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par ces personnes.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, les caractéristiques minimales définies au premier alinéa concernent tous les niveaux qui doivent, en outre, être reliés par un escalier adapté.

2. Pour les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux 3e et 4e alinéas de l'article R. 111-5 :

Ces logements doivent, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être aménagés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'alinéa précédent.

*Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, **au moins un accès depuis une pièce de vie à tout balcon, terrasse ou loggia situé dans ces logements doit être conçu de manière telle que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.***

*Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, **au moins une salle d'eau doit être conçue et équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.***

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées déterminent les caractéristiques techniques applicables aux aménagements et équipements mentionnés au présent article.

FICHE TECHNIQUE

81 LOGEMENTS COLLECTIFS Paris 19^e

ADRESSE : 16/18 rue de l'Ourcq 75019 Paris

AMENAGEUR: SEMAVIP

MAITRISE D'OUVRAGE : Bouygues Immobilier, Agence Hauts-de-Seine

MAITRISE D'ŒUVRE : Pascal Chombart de Lauwe, Tectône Architecture

ENTREPRISES :

- BET Environnement : RFR Élément

- Bureau de contrôle : Qualiconsult

PROGRAMME : Accession sociale à la propriété

TYPE D'INTERVENTION : Construction de logements neufs et réhabilités

SURFACE PARCELLE : 1952m²

SHAB : 4336 m² **SHON :** 5645 m²

Cible HQE : BBC

PROGRAMMATION :

CONCOURS : Avril 2010

CHANTIER : 2011- 2012

COÛT: 7 566 000 € H.T