

## Le Carré de Lisle, 88 logements ZAC Rouget de Lisle

Novembre 2021

**La composition volumétrique de cet ensemble de logements est exprimée par une peau blanche unique en béton isolant et structurel qui enveloppe les différentes entités en donnant au projet son unité.**



Le projet se compose de quatre unités de logements reliées autour d'un jardin central.



Sur l'avenue, les volumes hauts donnent sa dimension urbaine à l'immeuble.

L'ensemble de logements « Le Carré de Lisle » se situe dans la ZAC Rouget de Lisle, implantée au sud de Vitry-sur-Seine à proximité de la limite avec la commune de Choisy-le-Roi. Sur neuf hectares, cette ZAC dont l'aménagement est piloté par Sadev 94 compose en entrée de ville un nouveau quartier mixte constitué à terme d'environ 870 logements (40 % sociaux et 60 % en accession), d'un pôle d'activités économiques de 65 000 m<sup>2</sup> et de commerces de proximité. Elle se développe de façon linéaire, de part et d'autre de la RD5 (avenue Rouget de Lisle) qui a fait l'objet de travaux de requalification et d'élargissement pour accueillir la ligne de tramway T9 reliant la porte de Choisy à Orly-Ville. Cet axe structurant de Vitry-sur-Seine bordé d'immeubles de gabarits R+5/R+7/R+8 prend la dimension d'un véritable boulevard urbain. Le secteur est caractérisé par la présence de coteaux qui descendent progressivement vers la Seine à l'est. Il en résulte une **contrainte** forte pour les différentes opérations de la ZAC. Les nouvelles constructions doivent composer avec la pente, participer à la constitution du nouveau boulevard urbain et assurer une transition équilibrée avec le tissu pavillonnaire, situé en arrière-plan.

Situé à l'angle de l'avenue Rouget de Lisle et de la rue Anselme Rondenay, le projet conçu par Arc+Ame/L'Agence FRANÇAISE comprend 88 logements, un parking en sous-sol sur deux niveaux de 94 places et un local commercial à rez-de-chaussée. La station Watteau-Rondenay du T9, desservant la ZAC, fait face à l'opération.



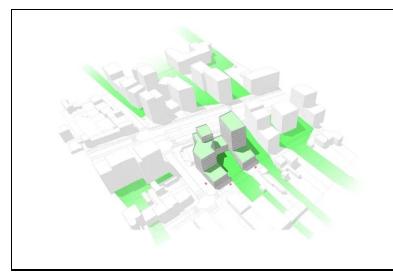
Vue à l'angle de l'avenue Rouget de Lisle et de la rue Anselme Rondenay.



Le jardin central se compose de deux parties : un espace commun en limite de copropriété et un cœur d'îlot comprenant un jardin partagé, une terrasse fleurie, une terrasse plantée de vignes ainsi qu'un verger.

### Autour d'un jardin

« Notre projet se divise en quatre unités de logements reliées autour d'un jardin central et en connexion directe avec l'avenue Rouget de Lisle grâce à un double niveau de commerces », expliquent les architectes. « L'ensemble compose un bâtiment à l'épannelage riche dont les différentes entités se développent du R+3 au R+8 pour la partie la plus haute. La richesse volumétrique et le dénivelé important du terrain sont des composantes fortes qui caractérisent l'identité du projet. Sur l'avenue, les volumes hauts ont une dimension plus urbaine, tandis qu'à l'arrière, les volumes bas traités avec un vocabulaire plus domestique sont en rapport avec les constructions pavillonnaires de la rue Constant Coquelin. Le jardin central est à la fois un lieu de vie partagé par les habitants de l'immeuble et un espace végétalisé qui s'inscrit dans les continuités paysagères de ce territoire et participe à la qualification de l'espace public. Il se compose de deux parties : un espace commun en limite de copropriété et un cœur d'îlot comprenant un jardin partagé, une terrasse fleurie, une terrasse plantée de vignes ainsi qu'un verger. »



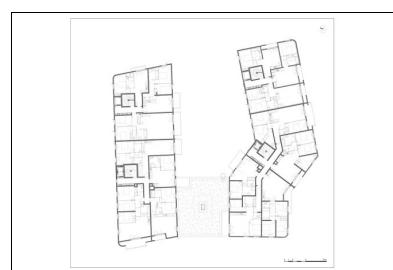
Dessin présentant l'épannelage riche du bâtiment dont les différentes entités se développent du R+3 au R+8.



Plan masse



Plan rez-de-chaussée



Plan R+2



Plan R+5



Coupe sur le jardin et façade

### Enveloppé d'une peau blanche

La composition volumétrique de l'ensemble est exprimée par une peau blanche unique en béton qui enveloppe les différentes entités et donne au projet son unité. Cette enveloppe présente, au niveau des logements, une texture lisse recouverte d'une **fasure** blanche qui prend la lumière et apporte des effets de brillance. Une seconde texture rainurée, obtenue à partir de matrices, vient révéler toutes les parties collectives du projet (halls d'entrée, paliers, commerces, stationnement...). Le béton lisse et le béton matricé sont recouverts de la même lasure blanche. Des panneaux préfabriqués en béton perforés de trous de différents diamètres, répartis de manière aléatoire, complètent le travail sur l'enveloppe. Ils constituent les garde-corps des balcons et jouent un rôle de filtre protégeant des regards extérieurs les parties basses des baies vitrées en préservant ainsi l'intimité des logements. Au niveau des loggias, qui ponctuent en creux les façades, ils donnent le degré d'intimité nécessaire à leur utilisation et à leur appropriation.



Vue sur le jardin partagé.

## Façades en béton isolant

La structure classique par voiles et planchers porteurs est en béton coulé en place. Les façades sont en béton isolant. Il permet de conserver un système constructif traditionnel, une isolation thermique par l'intérieur et de s'affranchir de la mise en œuvre de rupteurs de ponts thermiques, tout en répondant aux exigences de performances de la réglementation thermique en vigueur (RT 2012). Les panneaux perforés des balcons et loggias sont réalisés en préfabrication foraine sur le site du chantier. Pour les architectes, « *l'enveloppe en béton assure une bonne protection contre les chocs, notamment dans les parties basses, et garantit la pérennité de l'ouvrage dans le temps. Par ailleurs, l'utilisation de ce matériau sous ses différents aspects, lisse ou matricé, et l'exploitation de sa plasticité pour réaliser les perforations circulaires ainsi que le cintrage des angles des volumes nous ont permis de développer une grande richesse dans le vocabulaire architectural tout en préservant l'unité de l'ensemble.* »



Des panneaux préfabriqués en béton percés de trous de différents diamètres viennent au niveau des balcons et des loggias. Ils jouent un rôle de filtre et préservent l'intimité des logements.

### Fiche technique

Reportage photos : Sergio Grazia

- **Maitre d'œuvre :** Sadev94 • Groupe Pierrevial
- **Maitrise d'œuvre :** Arc•Ame/L'Agence FRANÇAISE – Architecte urbaniste mandataire
- **BET (TCE) :** Arcoba
- **Paysagiste :** Land'Act
- **Entreprise (générale) :** 3LM BÂTIMENT
- **Surfaces :** 5 700 m<sup>2</sup> SDP logements & 650 m<sup>2</sup> commerces
- **Cout :** 8,3 M€ HT

**Programme :** construction de 88 logements collectifs, d'un local commercial en RDC, de deux niveaux de parking en sous-sol.

### CONSTRUCTION MODERNE

Retrouvez tout l'univers de la revue Construction Moderne sur [constructionmoderne.com](http://constructionmoderne.com)

Consultez les derniers projets publiés  
Accédez à toutes les archives de la revue  
Abonnez-vous et gérez vos préférences  
Soumettez votre projet

Article imprimé le 25/02/2026 © ConstructionModerne