

Projet sélectionné par la région Champagne-Ardennes pour le Prix Grand Public de l'Architecture 2004



MAÎTRE D'OUVRAGE:
Effort Rémois

STADE DE L'OPÉRATION:
Livré

SURFACE:
5 578m² habitables,
pour 53 logements et 60 places de stationnement

COÛT:
4 270 000 euros TTC

EQUIPE:
Patrice MOTTINI (Architecte mandataire)
KEPHREN (BET Structure)
L. CHOULET (BET Fluides)
PEUTZ (BET acoustique),
M. FORGUE (Economiste)

QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET TECHNIQUES:
- Isolation par l'extérieur
- Apports solaires passifs grâce à la façade en double peau (jardins d'hiver)
- Eclairage naturel des parties communes (parkings et circulations verticales)



Le projet qu'a souhaité réaliser l'Effort Rémois à l'angle du boulevard Général de Gaulle et de la rue Passe-Demoiselles comporte 53 logements et 60 boxes de stationnement. Ces logements sont destinés à la location.

Il s'agit d'un projet en quatre volumes : un socle de pierres gris noir pour les voitures, et trois bâtiments recouverts d'enduit blanc incrusté d'éclat de pierres brillantes, et d'une double peau de verre en façade sud-est pour les logements.

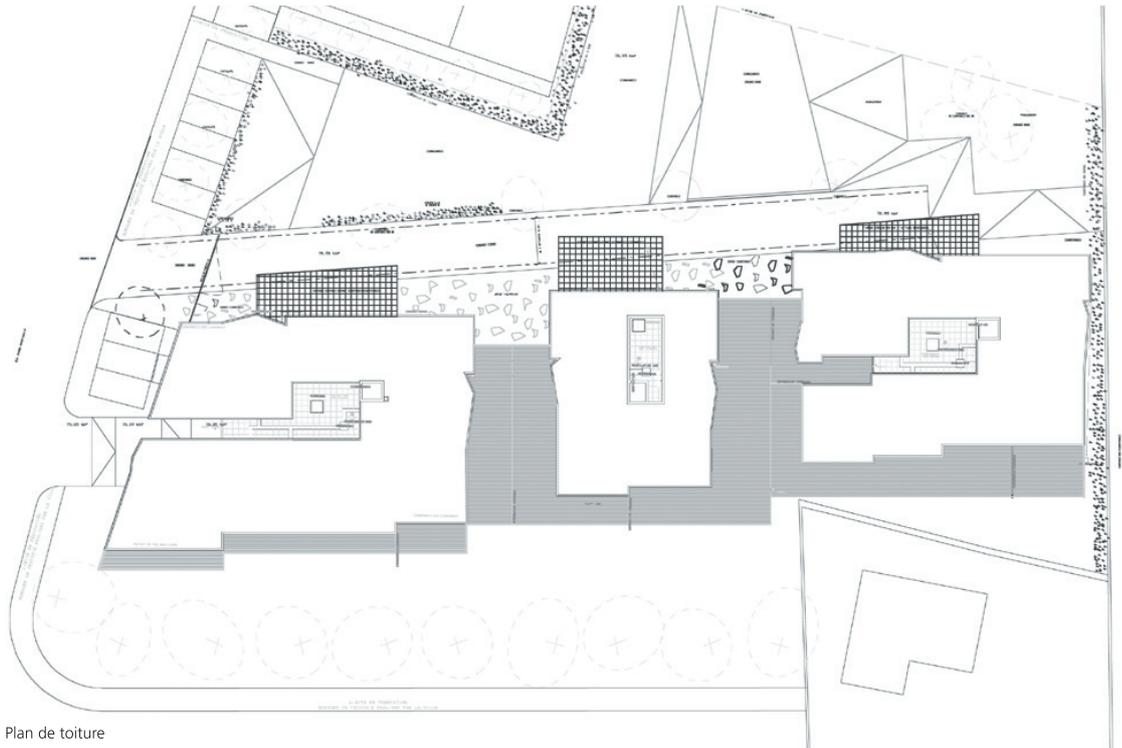
Les paysages que donne à voir le terrain destiné au projet sont très différents et très emblématiques. D'un côté, une vue sur une grande profondeur de paysage, loin du passage et des bruits de l'avenue du Général de Gaulle, les logements s'installent derrière une façade vitrée protégée par des volets de verre. De l'autre, une façade de simples fenêtres rectangulaires installe les logements dans la quiétude d'un îlot dont le paysage est fabriqué par le valonnement.

Les 53 logements de l'opération sont desservis par trois halls accessibles depuis l'intérieur de l'îlot.

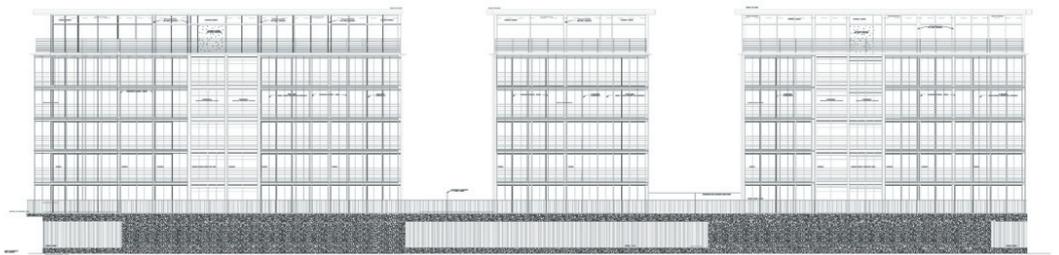
Les paliers desservis depuis les halls A et C sont éclairés naturellement, tandis que les paliers desservis par le hall B sont éclairés en second jour par l'intermédiaire de l'escalier.

Les logements sont spacieux. Toutes les cuisines et salles de bains ont une loggia commune. La loggia permet de passer de la salle de bains à la cuisine, et amorce un mouvement possible, cuisine/entrée/salle de bains/loggia/cuisine...

Tous les séjours ont des façades doubles qui s'élargissent en jardin d'hiver. Ces jardins d'hiver sont clos par des volets de verre, non étanches, et non hors d'air. Les allèges des loggias de la salle de bains/cuisine sont en vitrage opale, pour protéger l'intimité des occupants ainsi que celle des passants.



Plan de toiture



Façade sud



Il s'agit d'un projet en quatre volumes : un socle de pierres gris noir pour les voitures, et trois bâtiments recouverts d'enduit blanc incrusté d'éclat de pierres brillantes, et d'une double peau de verre en façade sud-est pour les logements.



ORGANISATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE



Plan de rez-de-chaussée montrant le caractère ouvert et très fluide du socle de l'ensemble de logements



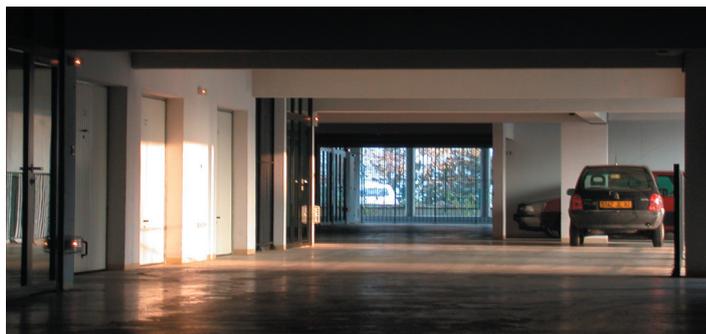
Le socle du bâtiment, situé en rez-de-chaussée et composé pour sa majeure partie du parking, est un espace complètement vide et transparent.

Entouré de grilles très fines, il laisse passer la lumière et permet la vision des activités se déroulant de part et d'autre du bâtiment.

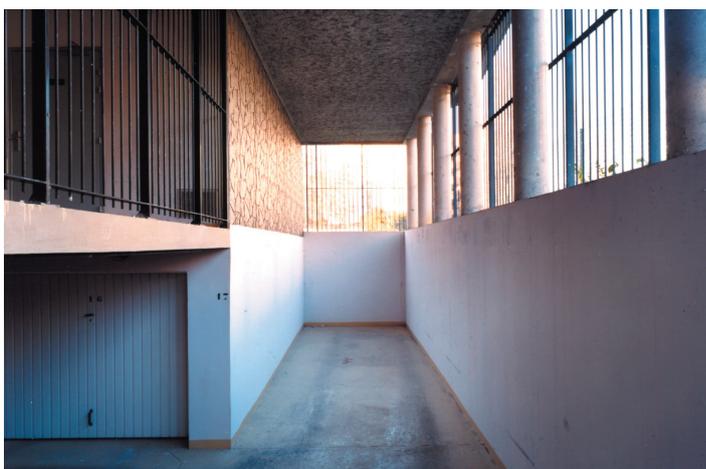
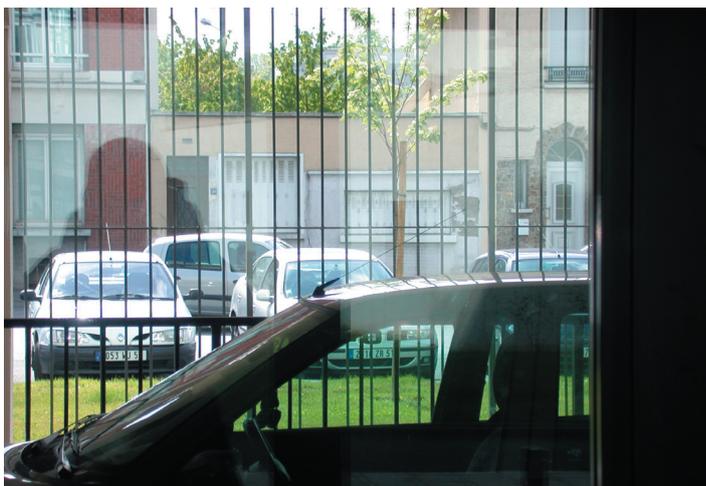
L'élévation du bâtiment permet donc une continuité visuelle et spatiale entre sa « façade rue » et sa « façade cour ». Des façades qui deviennent ici deux « façades jardin », car la continuité spatiale dont il est question est en grande partie végétale.



La circulation automobile visible au travers du socle ajouré du bâtiment.



Jeux de transparences entre les parkings en rez-de-chaussée et la rue



La présence de lumière naturelle au sein des parkings leur donne une dimension domestique qui n'existe pas dans les parkings fermés en sous-sols.



La voiture fait partie intégrante du mode de vie contemporain. Si Paris saturée la rejette, elle règne sans conteste dans les métropoles régionales, où la circulation est encore relativement fluide et l'organisation des transports en commun schématique. Il convient alors de lui trouver une place dans l'habitat. Promoteur social réputé pour sa capacité d'innovation, l'Effort Rémois s'y emploie depuis quelques années déjà. Une première réalisation de 55 logements sur l'avenue de Laon, en sortie nord de Reims, a installé la voiture à demeure, dans des cours intérieures autour desquelles s'organisent des immeubles villas (Béguin Machini, Architectes).

La réflexion se poursuit aujourd'hui au sud, dans le quartier neuf de Courlancy, sur l'avenue Charles de Gaulle, artère des plus passantes, avec la Cathédrale des Sacres en ligne de mire. La localisation en front d'avenue se prête à la démonstration. Le quartier est essentiellement résidentiel et les commerces éloignés en dépit d'une situation somme toute centrale dans l'agglomération. La voiture s'impose machinalement. Quelle place et quel statut lui donner dans l'opération ? Loin de minorer son rôle, le maître d'ouvrage en a fait une question centrale.

Pressenti, Patrice MOTTINI y répond au terme d'échanges soutenus avec Gérard MARCELOT, directeur opérationnel. Le front d'avenue est tenu, scandé en trois blocs disjoints érigés sur un socle commun de parking. La voiture fait son entrée par le pignon ouest et circule à rez-de-chaussée sur toute la longueur de ce soubassement continu, dédoublé d'un niveau de sous sol. Un béton matricé en opus incertum souligne ce socle dont les débords de toiture sont plantés de pelouse.

Les espaces intérieurs baignent en lumière naturelle, y compris ceux du niveau bas, éclairés par des cours anglaises et la trémie de la rampe alignée en façade derrière une grille. Les trois halls d'immeubles répartis entre les boxes campent derrière des parois vitrées qui organisent en transparence le double accès depuis l'extérieur et le parking. La voiture qui passe au ralenti ou stationne à l'intérieur est complètement mise en scène, participant à l'animation de ces halls disposés en vitrine sur deux faces. L'organisation linéaire et fluide de l'espace roulant aplanit les difficultés.

Le lieu, ainsi placé en lumière naturelle et sous contrôle social, est sécurisé, voire dédramatisé. Le soin apporté à la mise en oeuvre domestique l'ambiance. Le garage n'est plus ce dépotoir obscur et malodorant qui leste d'ordinaire l'immeuble ou la résidence. La voiture en sort anoblée, plus fringante que jamais.



L'entrée dans la résidence s'effectue côté jardin.



L'entrée dans la résidence s'effectue par l'intérieur de l'îlot, depuis la rue Passe Demoiselles. Le cheminement menant aux trois halls d'entrées longe ensuite un grand jardin situé à l'arrière du bâtiment.

Les différentes séquences spatiales, ainsi que le traitement du sol et des murs qui composent ce trajet clarifient et adoucissent le passage de l'espace public de la rue vers l'espace privé de l'immeuble avec beaucoup de sobriété et d'élégance.

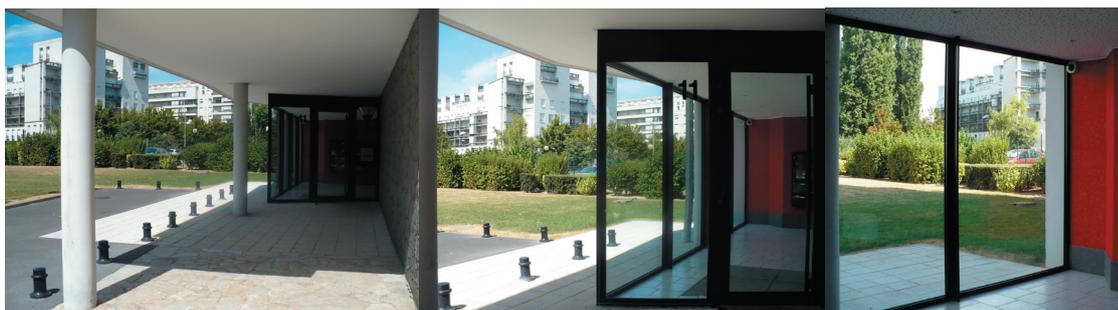


Le long auvent qui surplombe et précède chacune des entrées et le dimensionnement des poteaux qui le soutiennent, créent des cadrages très intéressants vers le jardin. On s'y sent en effet suffisamment à l'abri pour avoir l'impression de le regarder depuis une grande fenêtre... donc à l'intérieur.

Inversement, la présence de grandes baies vitrées et de très fines menuiseries dans les halls d'entrée donne l'impression d'être encore dehors.

Ces ambiguïtés entre le dedans et le dehors, ainsi que les jeux de transparences entre le jardin et les halls d'entrée semblent repousser ce que l'on pourrait nommer la vraie entrée de l'immeuble, celle dans laquelle on se ferme tout à fait à l'espace extérieur.

Le traitement du sol et des murs, qui composent le trajet menant aux différents halls d'entrée, clarifie et adoucit le passage de l'espace public de la rue vers l'espace privé de l'immeuble, avec beaucoup de sobriété et d'élégance.



Douce progression de l'espace ouvert vers l'espace couvert puis fermé, et jeux de transparence entre le jardin et les halls d'entrée.



Plan d'étage; les circulations sont toutes éclairées naturellement.

Les paliers desservis depuis les halls A et C sont éclairés naturellement tandis que les paliers desservis par le hall B sont éclairés en second jour par l'intermédiaire de l'escalier.

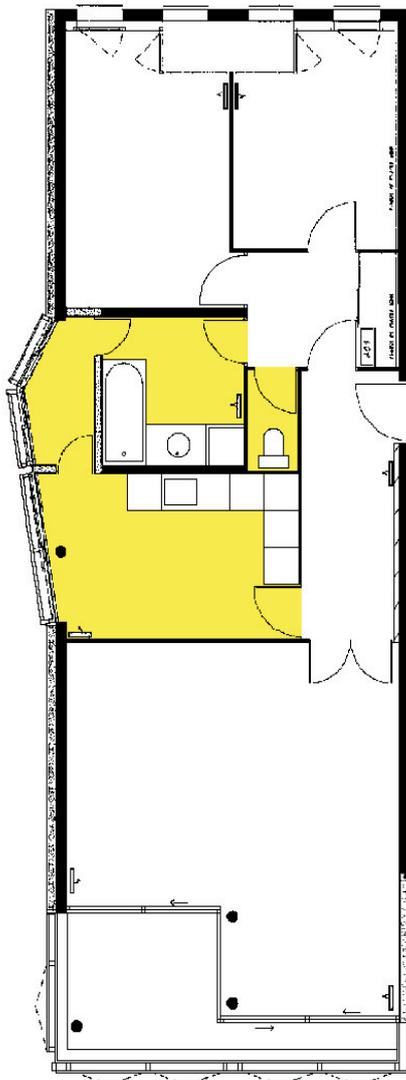
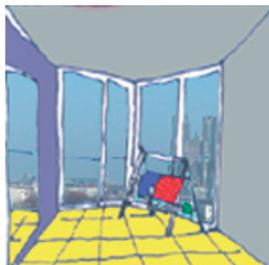
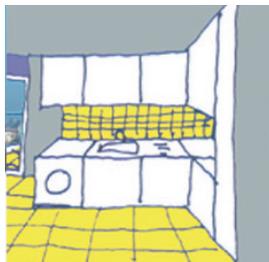
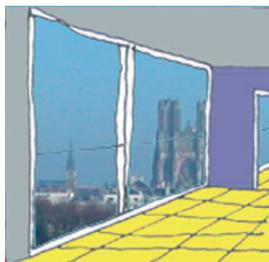
Les logements sont spacieux. Toutes les cuisines et salles de bains ont une loggia commune. La loggia permet de passer de la salle de bains à la cuisine, et amorce un mouvement possible, cuisine/entrée/salle de bains/loggia/cuisine...

Les plans d'appartement offrent des surfaces exceptionnellement généreuses, sensibles dès les entrées et les circulations.

La norme «handicapés» est ici une hypothèse basse. Ils recèlent aussi des configurations innovantes dont la plus notable consiste à articuler cuisine et salle de bain autour d'un local annexe (débaras, office ou séchoir) traité en véranda et déployé dans un plissé de façade. Cet ajout systématique procure un gain de confort domestique aux appartements, un éclairage naturel à la salle de bain en second jour.

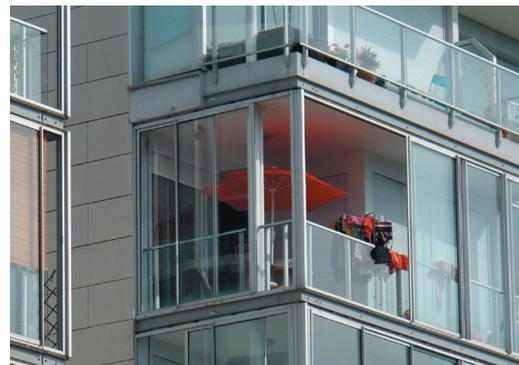
Les séjours ont pour trait commun le repli d'une loggia au creux des balcons filants enclos de chassis aluminium. Ce dispositif généralisé en façade sud et pignon ouest définit un espace tampon entre deux façades, avec stores intégrés, pour garantir le confort thermique et acoustique sur l'avenue. Tous les chassis sont coulissants, équipés d'un double vitrage côté logement et d'un simple vitrage au nu extérieur des balcons.

La transparence du développé de façade est préservée par l'absence de refend, avantageusement remplacés à proximité des vitrages par de fines colonnes coulées en béton haute performance. Plus sobre, la façade arrière est rythmée de baies verticales avec garde-corps en serrurerie, couplées dans les chambres, et de grands panneaux menuisés aux allèges en glasal disposés en série le long des séjours, cuisines et offices. L'habitabilité atteint des sommets au sixième et dernier étage avec une hauteur sous plafond portée à trois mètres dans les entrées et les séjours. La suppression de la deuxième façade creuse ce dernier niveau en attique et dégage la ceinture des balcons à l'ombre du toit terrasse. On y vit l'été projeté en plein ciel, avec la Cathédrale à portée de main dans la prospective de l'avenue. Une telle générosité ne peut s'expliquer que par la politique patrimoniale délibérée du maître d'ouvrage, l'un des grands opérateurs sur le marché rémois.



Plan et croquis d'ambiance d'un logement placé sur un pignon et mettant en évidence la création d'une pièce buanderie / cellier à l'intersection des pièces d'eau. Eclairée naturellement, elle permet d'éclairer la salle de bain en second jour.

TERRASSES ET JARDINS D'HIVER : UNE FAÇADE VIVANTE



Sur la façade sud, les terrasses et les jardins d'hiver sont investis par les habitants.

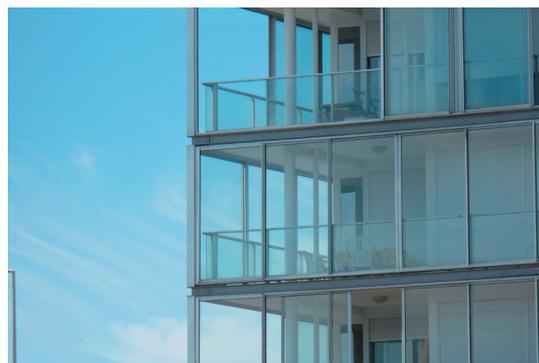
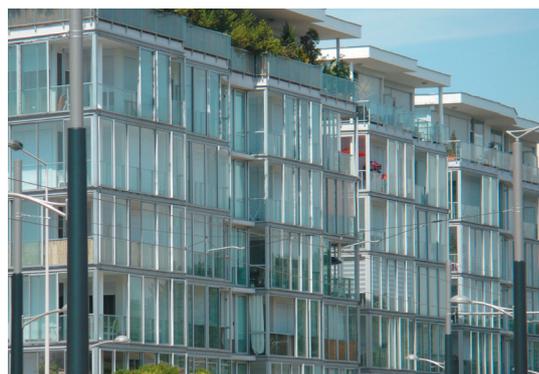
Tous les séjours ont des façades doubles qui s'élargissent en jardin d'hiver. Ces jardins d'hiver sont clos par des volets de verre, non étanches, et non hors d'air. Les allèges des loggias de la salle de bains/cuisine sont en vitrage opale pour protéger l'intimité des occupants ainsi que celle des passants...



Des terrasses habitées



Un très large espace est dédié au jardin arrière et à l'entrée des trois immeubles, côté nord.



La façade de verre en double peau reflète une grande palette de couleurs et devient par endroits complètement transparente.

