

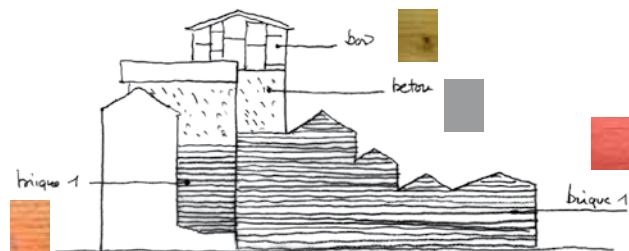


**AGENCE PATRICE MOTTINI**  
**ARCHITECTE DPLG URBANISTE**  
**DE VYLDER VINCK TAILLIEU**

**24 logements collectifs à Saint-Denis**

## EN QUITTANT LE MONOLITHE ... COMME UNE ENVIE DE MAISON

Une opération de logement c'est avant tout une somme d'histoires individuelles ou familiales qu'il faut installer à un endroit particulier. Cette somme fabrique une plus grande histoire, commune et hétérogène, et dessine une grande maison. La question n'est pas de figer et cadrer les habitants mais bien de les installer chez eux.



Déploiement de la matière dans l'épaisseur du parcellaire

Des promenades courtes. Des jeux d'enfants, un hall, un escalier, une porte, une cuisine, des odeurs, une terrasse, et devant, le parc de la Légion d'Honneur. Des promenades plus longues. Un hall, puis une cour, des échos, une porte, un salon et un jardin privé. Une balançoire, une chaise, un livre, une cabane. L'ombre et la lumière au loin, le reflet et le contre-jour. La diversité des lumières.

Ces maisons, ces duplex, ces 2, 3 et 4 pièces s'assemblent sous un grand toit de tuiles et se protègent d'un manteau de briques, de béton et de bois.

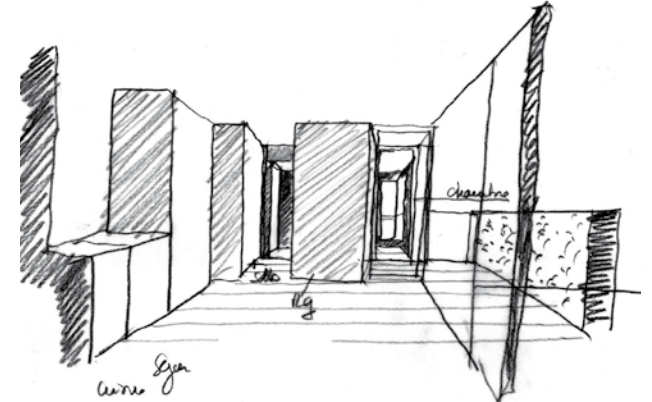
Ce toit ou plutôt ces toits. L'un au 7<sup>e</sup>, l'autre au 5<sup>e</sup>, puis au 3<sup>e</sup> et un autre encore au 2<sup>e</sup>. Comme une réponse à la complexité voisine des coeurs d'îlot. Comme le déroulé d'une histoire, depuis la rue jusqu'au fond de parcelle.

De l'ordonnement des matières des murs et des toits, les percements et prolongements individualisent et ponctuent les masses : bow-window, fenêtre, loggia. Le manteau se creuse, s'étend, se déforme et laisse pénétrer la lumière... pour suivre au plus près la diversité, pour la laisser être, pour parler à la ville.



## UNE CONCEPTION PARTAGÉE ...

L'idée du bâtiment s'est construite peu à peu, à partir des différents acteurs de l'opération. Les premières esquisses sont nées de leur récit, raconté à travers le PLU de Saint-Denis, la Convention Qualité Constructions neuves de Plaine Commune et du cahier des charges de la maîtrise d'ouvrage Immobilière 3F. Il y avait là une chance de travailler le plaisir d'habiter.



Vue intérieure d'un logement de type F2

### Des rythmes différents *PLU de Saint-Denis*

« Pour les constructions à destination d'habitation, il est convenu de prendre 3.5 mètres de plancher à plancher pour un niveau moyen et d'ajouter une souplesse de 2 mètres afin de permettre des rez-de-chaussée plus élevés si nécessaires... créant ainsi une certaine diversité architecturale. »

### De la lumière ! *Plaine Commune*

« Des logements à double orientation à partir des 3 pièces ; L'éclairage naturel des circulations communes et

des parkings ; Une épaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements, tels que balcon, loggia, terrasse ou jardin, sont fortement encouragés »

### Confort d'usages *Immobilière 3F*

« La qualité d'implantation de l'opération représente un enjeu majeur au regard de l'organisation urbaine et de l'approche bioclimatique ; optimisation de l'orientation vers le sud ; exposition au vent aux bruits ; les prolongements extérieurs, tels que balcon, loggia, terrasse ou jardin, sont fortement encouragés »



Un jardin de pleine terre dès l'entrée de l'immeuble\_Croquis d'ambiance

## ... ET NOURRI DU SITE

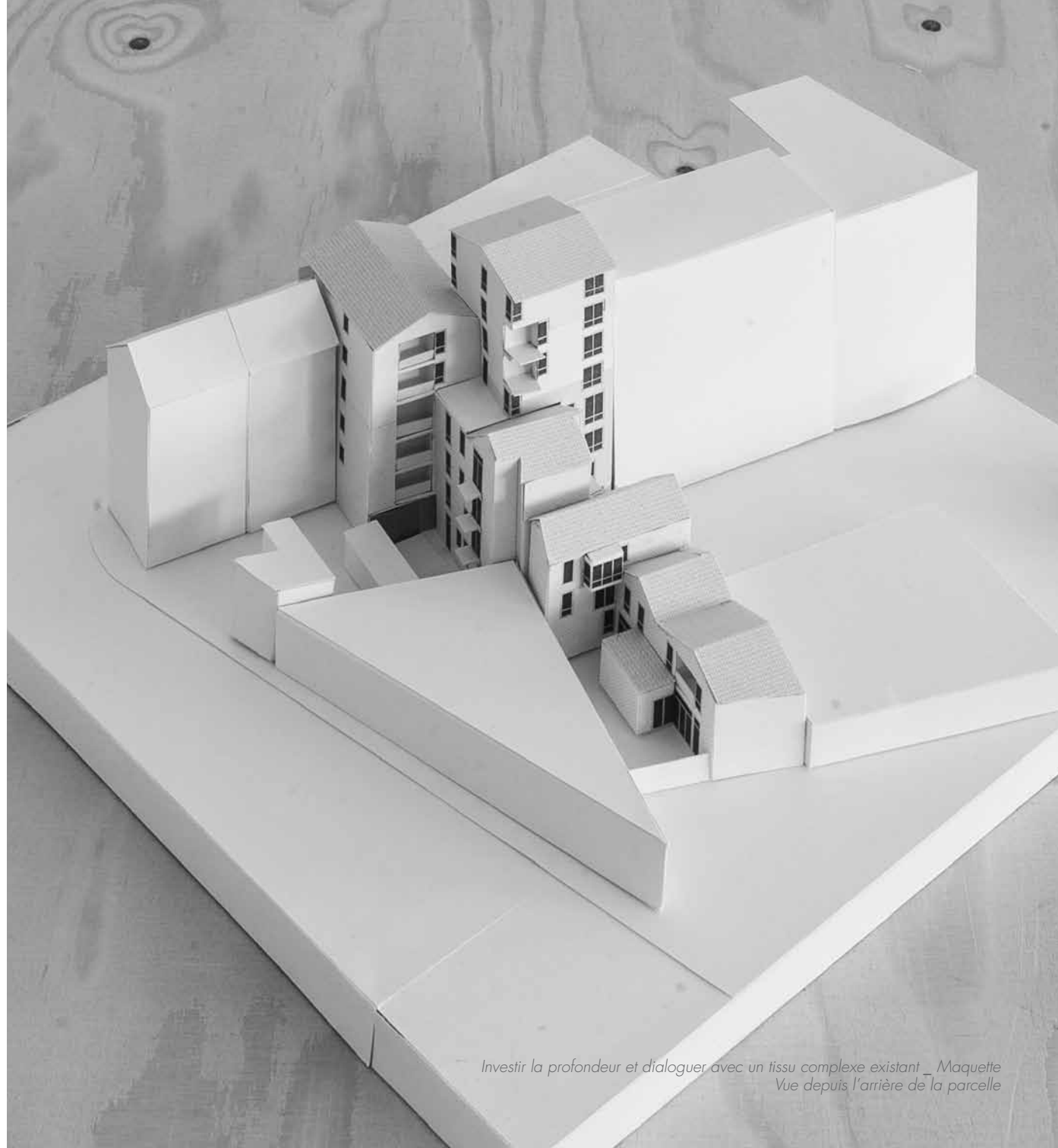
Un travail sur l'addition, la juxtaposition, l'exposition, les identités, les échelles, les lumières, les vues, et donc sur un projet qui associe. C'est également un travail d'identification des logements, répartis et identifiables.



*Vue depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier et Joliot Curie*

Profitant, juste en face, de la vue sur le Parc de la Légion d'Honneur, le projet s'insère entre deux immeubles, l'un en retrait, l'autre à l'alignement. Non loin de là, à l'arrière, se trouve un grand ensemble de logements sociaux, installé là, hors tout rapport avec les traces de la ville. Le site est également en frange des

quartiers à faible densité qui mutent. Le rapport aux coeurs d'îlots est immédiat dès que l'on ne se situe plus sur l'Avenue Paul Vaillant Couturier. Le projet doit s'inventer une place, une présence, un lien avec l'ensemble de ces entités, et non pas que par son rapport à la rue.



*Investir la profondeur et dialoguer avec un tissu complexe existant - Maquette  
Vue depuis l'arrière de la parcelle*

## PERFORMANCES DU BÂTIMENT : UN RÔLE DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Respect de l'environnement proche et performance énergétique ne peuvent s'obtenir qu'avec un travail en amont sur l'interprétation du programme et l'analyse des potentiels du site via une équipe de concepteurs pluridisciplinaires, notamment architectes, économiste, énergéticien, .... pour concevoir autrement !



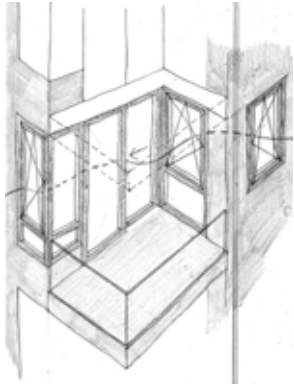
*Logements étudiants par Lucien Kroll à Bruxelles (Belgique, 1070)*

Architecture et énergie, tout se décide dès les premières esquisses! Le temps est révolu de la conception à « huis clos » par l'architecte. Les compétences de l'équipe pluridisciplinaire doivent se rencontrer dès les esquisses, sur la définition du parti architectural pour respecter les exigences du programme en optimisant les considérations économiques et énergétiques du projet (forme, implantation,

distribution/organisation, recherche de la lumière, mode constructif...), ensemble pour concevoir autrement ! Notre proposition est ancrée sur ce principe pragmatique et s'attache à répondre aux exigences du programme avec des solutions fiables et pérennes suivant une démarche respectueuse de l'environnement afin de répondre aux exigences thermiques par des choix de matériaux responsables.

## S'INSTALLER DANS LE PAYSAGE ET S'IDENTIFIER

Améliorer la performance globale du projet passe obligatoirement par la réduction des besoins. Moyennant un projet bien conçu (compacité, densité, orientation des baies, mode constructif performant, isolation thermique de qualité,...), les apports solaires passifs sont déterminants dans le bilan énergétique certes, mais aussi pour les occupants qui bénéficient de la vue, de la lumière via les baies vitrées, ces « capteurs transparents » !



Etude sur l'addition de fenêtres

### La fenêtre

Le capteur solaire le plus performant, le plus économique, sans maintenance, c'est bien la fenêtre ! Dans ce sens, le projet proposé ici est volontairement tourné vers le soleil. Cette performance et ce confort liés à la qualité de conception durera autant que les bâtiments eux-mêmes,

bâtiments performants, confortables, durables. Cet axiome de base mobilise notre équipe pluridisciplinaire sur ce projet !

### La lumière

Des lumières directes ; des lectures diagonales (horizontales ou verticales grâce aux duplex) ; fabriquer ces lumières soit par un balcon, soit une loggia, soit une terrasse, soit un escalier.

### L'intérieur

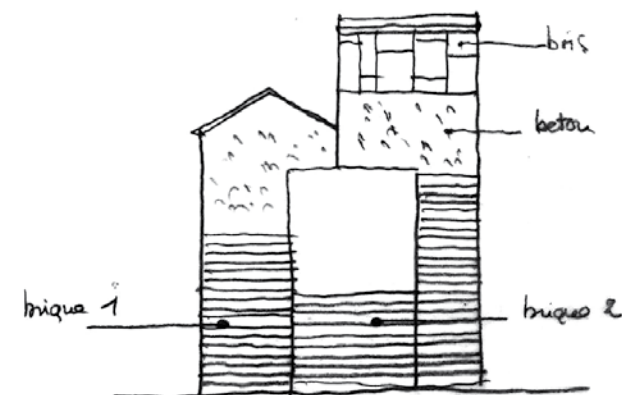
Créer des articulations, des angles, des niveaux ; utiliser les escaliers des duplex parfois comme des meubles et parfois comme des structures du logement ; créer et travailler sur ces assemblages ; assemblage de cloisons, de fenêtres, de rangements, de marches d'escalier. Ils deviendront des motifs qui pourront exister par une matière, une couleur.



Un jeu de percements\_Croquis des façades sur rue

## ADDITIONNER LES VOLUMES

Une grande maison, une addition de trois ensembles superposés. Le premier parle du sol, du fond et du profond, à l'horizontal, Le deuxième parle de la verticale des deux bâtiments rue rassemblés autour de l'escalier et de l'ascenseur. Le troisième parle du toit au R+7.



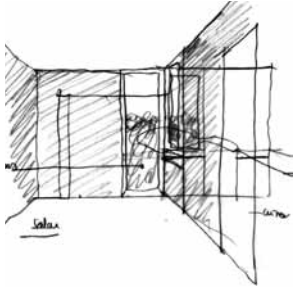
*Un soubassement, un cœur, un toit\_ Croquis des façades Est*

Depuis l'avenue, marquée par un premier bâtiment de 8 niveaux, les façades Est et Sud descendent lentement vers le sol en créant un paysage vallonné. Au Nord et à l'Ouest, les façades sur rue s'alignent et se plient pour accoler les immeubles voisins. Le bâtiment monte à 6 niveaux, puis 8. Il s'agit là, d'une lecture Est/Ouest ou Ouest/Est. Sur un rez-de-chaussée de 3,60 mètres sous plafond, 3 niveaux de 2,60 mètres sous plafond forment un premier ensemble.

Il est recouvert de brique pleine. Il pourrait y avoir deux couleurs de brique. Puis sur 1 nouveau niveau de 3,60 mètres sous plafond, au 4<sup>e</sup> étage, 2 niveaux, les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages, de 2,60 mètres sous plafond, forment un deuxième ensemble. Il est en béton au coffrage, à la couleur et la texture travaillés. Enfin, au 7<sup>e</sup> étage, le dernier niveau forme avec son toit un troisième ensemble. Il devrait être habillé de bois sur des caissons de bois.

## DE L'ALIGNEMENT À LA PLACE

Par son alignement, par sa frontalité le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier, le « 92/94 » participe à son niveau au dessin de la ville, et, avec la géométrie de son jardin, son arbre, sa haie, s'inscrit aussi dans le dessin de la place en retrait qu'avait créé le « 96 »



*Profiter du jardin : vue depuis la cuisine sur un extérieur commun au séjour et à la chambre. Logement T5 Duplex du rez-de-chaussée*

le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier, le parcelle est délimitée par une fine grille toute hauteur en acier, et place dans le même plan l'entrée des parkings et l'entrée sur le jardin de pleine terre. Elle se retourne au nord et se transforme en clôture végétal le long de l'accès des habitants du 98 à leur parc de stationnement. Cette grille se replie également sur l'intérieur de l'îlot et

permet la ventilation du local vélo. Le jardin se fabrique, devant le hall vitré, par un damier de petits buissons ras, et de bancs. Le long du bâtiment se dessine une allée partiellement à l'abri d'un auvent et de balcons des étages supérieurs, allant de l'avenue au hall. Sur le damier végétalisé, un grand arbre s'impose et rappelle ceux du parc de la légion d'Honneur, sur lesquels nous retrouverons la vue aux niveaux plus élevés. A la suite du hall d'entrée, une cour pavée, orientées à l'Est, propose un autre lieu partagé, plus intime. Quelques pots plantés viennent rythmés la cour et permettent une certaine intimité sur les fenêtres secondaires des logements. Puis, enfin, trois jardins au Sud privatisent l'espace libre restant. Des cabanes, séchoirs ou cellier de bois clôturent les jardins entre eux. Une terrasse permet également d'y installer tables et chaises.

R+1\_ + 3,50m

Rez-de-chaussée





## HABITER LA PROFONDEUR ET LA VERTICALITÉ



Depuis l'avenue, un jardin, puis un hall éclairé naturellement, avec l'ascenseur et l'escalier. On aurait pu laisser son vélo, dans un garage simplement fermé par une serrurerie... en passant à l'abri d'un auvent. Après le hall, on peut accéder aussi à une cour, et emprunter un couloir éclairé zénithalement pour arriver à son logement. Ou prendre l'escalier. A chaque niveau, le palier, à la sortie de l'escalier, est éclairé sur la rue, et sur le grand paysage au Sud à partir du 4eme.

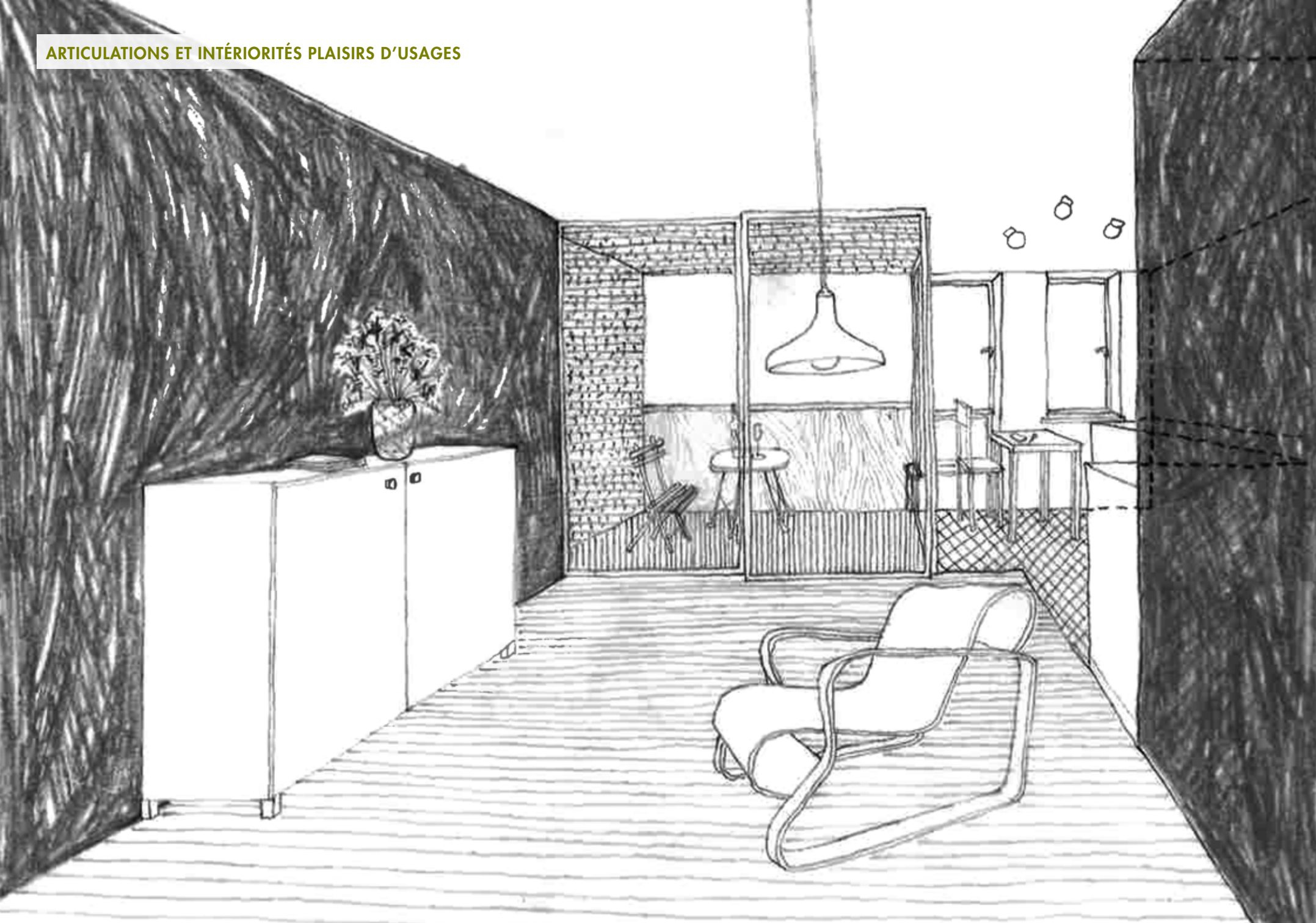


Installer des duplex dans le volume haut de 8 niveaux\_Vue de la façade Nord

Pour assurer la performance énergétique de l'enveloppe, le choix a été fait de réaliser une isolation par l'extérieur avec deux systèmes constructifs différents. Les voiles extérieurs des premiers niveaux seront réalisés en béton isolés par 10cm de fibre de bois et une finition par un parement en briques autoportantes. Aux étages supérieurs la construction

sera réalisée en pré-murs isolés. Ce couplage des deux systèmes permet d'utiliser les matériaux là où ils sont le plus adaptés.

Ces systèmes constructifs apportent également une vraie plus-value à la qualité intrinsèque du bâtiment avec des revêtements nobles et durables qui dureront toute la durée de vie de l'immeuble.



Agence Patrice Mottini  
Architecte DPLG Urbaniste

1 bis Cité Griset 75011 Paris

T : 01 43 38 04 04  
contact@mottini.fr  
www.mottini.fr

et

Architectent De Vylder Vinck Tailieu

Notice de présentation  
24 logements collectifs

92-94 avenue Paul Vaillant Couturier à Saint-Denis (93)

Esquisse Février 2017 - Projet non retenu par la maîtrise d'ouvrage

Maîtrise d'ouvrage :



Immobilière 3 F  
159 rue Nationale  
75638 Paris Cedex 13



Bâtiplaine  
5 Bis Rue Danielle Casanova  
93200 Saint-Denis

Equipe de maîtrise d'oeuvre :



IPH Ingénierie Philippe Hennegrave  
831 rue Quentin de la Tour  
02100 Harly



BET Pouget Consultants  
81 rue Marcadet  
75018 Paris



IC.TEC Isabelle Casalis  
1 Mon Plaisir  
44690 Chateau Thebaud