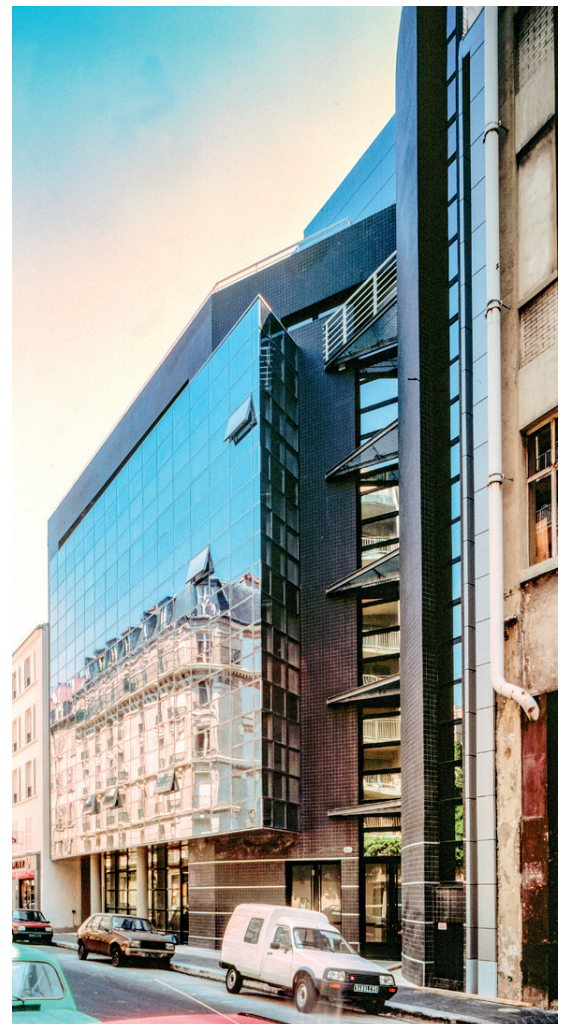




17 bis RUE Joseph de MAISTRE



36 RUE du CHEMIN VERT

Ces deux opérations livrées en 1991 à des investisseurs locatifs (Mutuelle des Architectes Français et pool d'assureurs privés) sont caractéristiques de l'intérêt porté par la maîtrise d'ouvrage à des terrains petits, voire biscornus de la capitale, durant la période 1988/1990 qui a connu tout à la fois:

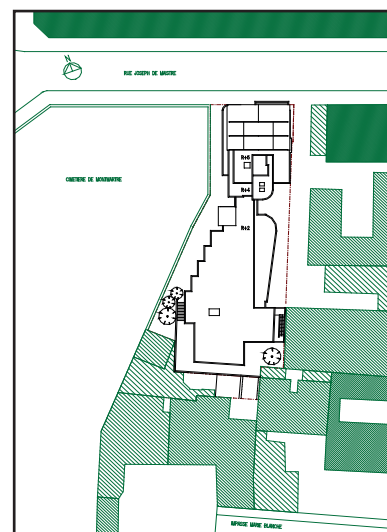
- la déréglementation de l'agrément en blanc,
- la révision du plan d'occupation des sols, doublant le C.O.S. bureaux dans le secteur UMa, c'est-à-dire les portions Nord et Est de la couronne des arrondissements périphériques, quartiers traditionnellement pauvres en implantations tertiaires,

Si les deux réponses semblent de prime abord de nature différente, particulièrement en raison de leurs traitements de façades, elles visent cependant toutes deux:

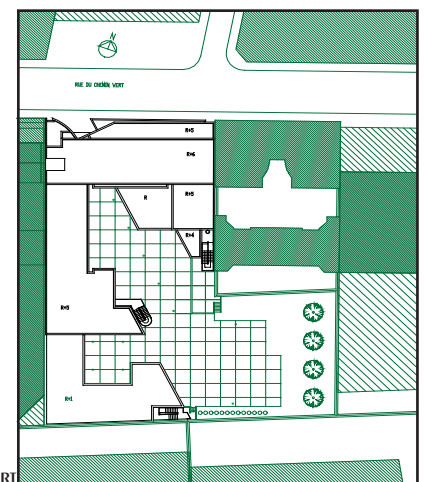
- d'une part à une recomposition de formes urbaines et d'espaces libres de coeurs d'îlots, en privilégiant l'alignement et le retournement, à partir de parcelles occupées initialement sur toute leur emprise par des bâtiments d'activités industrielles,
- d'autre part à optimiser le découpage et l'éclaircissement de surfaces de bureaux banalisés, dans le respect et parfois en dépit d'une réglementation de gabarits seulement inspirée par les nécessités et les spécificités du logement.

LA RECOMPOSITION URBAINE

La parcelle du 17bis Rue Joseph de Maistre, étroite et profonde, est encadrée sur ses deux grands côtés par deux béances:
à l'Est un passage desservant des cours intérieures,
à l'Ouest et en contrebas le cimetière de Montmartre.



17 bis RUE Joseph de MAISTRE



36 RUE du CHEMIN VERT

L'implantation choisie privilégie ainsi une volumétrie étirée, en retrait des quatre limites.

L'exploitation des gabarits autorisés, en deçà et au-delà de la bande des 20 mètres, définit un gradient de l'épannelage de R+2 depuis le fond de la parcelle jusqu'à R+5 sur rue, l'arrêt sur l'alignement étant symboliquement exprimé par le dépassement au delà de cette limite d'un volume en basculement.

Cet élan contrarié reste suspendu en plein ciel à l'envol hypothétique de deux ailes métalliques.

La parcelle du 36 rue du Chemin Vert, en forme d'équerre de menuisier, est tenue seulement sur ses deux limites aboutissant à l'alignement par des immeubles mitoyens, dont l'un dépasse nettement le plafond des hauteurs aujourd'hui autorisé. Seule la grande diagonale du terrain offre une échappée visuelle, en direction du Sud.

La volumétrie choisie, un carré dont deux sommets opposés par la diagonale sont l'un déformé et l'autre ouvert, bloque telle un serre-livres les deux mitoyennetés tout en laissant passer la perspective diagonale qui relie les espaces libres intérieurs de l'îlot à l'accès sur rue.

LA COMPOSITION INTERIEURE

Le bâtiment du 17bis Rue Joseph de Maistre parvient ainsi par son étirement longitudinal à fermer la composition urbaine donnant sur le cimetière Montmartre sans jamais toucher les mitoyennetés, offrant ainsi un éclaircissement "centrifuge" aux plateaux de bureaux.

A l'inverse, le bâtiment du 36 rue du Chemin Vert complète son environnement en s'y adossant, définissant des vues "centripètes" vers un patio central, qui tire son éclaircissement de la déformation même de la composition.

Dans les deux cas évidemment la logique de la recherche de la lumière, bien qu'elle respecte à la lettre les règles gabaritaires du P.O.S., s'abstrait des contraintes de vis-à-vis inhérentes à un programme de logements (qui bénéficierait d'ailleurs d'un COS supérieur de 50%).

Dans un immeuble de bureaux en blanc, la position des ascenseurs est préférentiellement proche à la fois du "centre de gravité" des plateaux et de l'accès sur rue.

Associés à un escalier, ils deviennent:

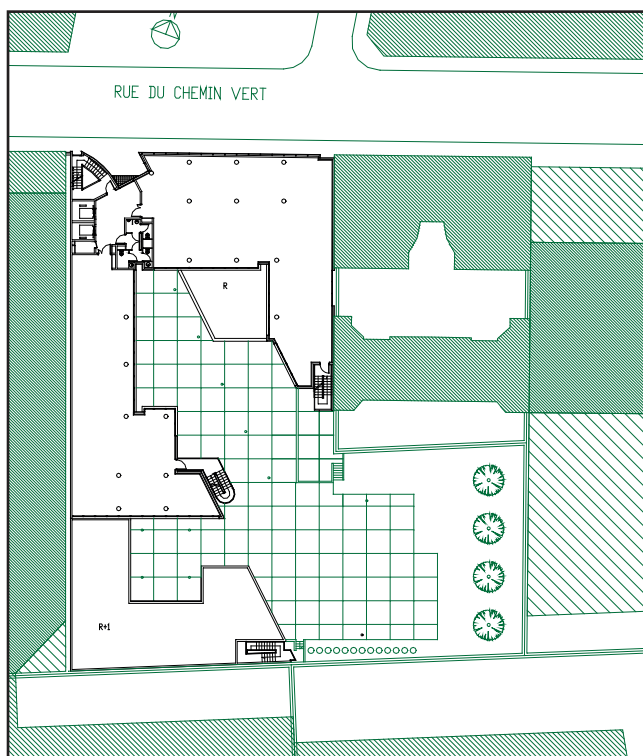
- rue Joseph de Maistre, l'articulation indispensable au liaisonnement des différentes volumétries R+2, R+4 et R+5,
- rue du Chemin Vert, le contrepoint dynamique à l'angle ouvert de la composition, à la fois origine de la perspective diagonale et plan d'arrêt de la façade sur rue.

Par ailleurs, la modestie des gabarits autorisés impose la réduction des hauteurs d'étage par rapport aux normes habituelles (2,90m - 3,10m au lieu de 3,40m, minimum nécessaire pour la mise en place d'un faux-plancher).

Cette contrainte technique considérable pour le cablage des bureaux amène la mise en place de distributions nouvelles "en parapluie" depuis les faux-plafonds, qui deviennent ainsi l'unique nappe technique.

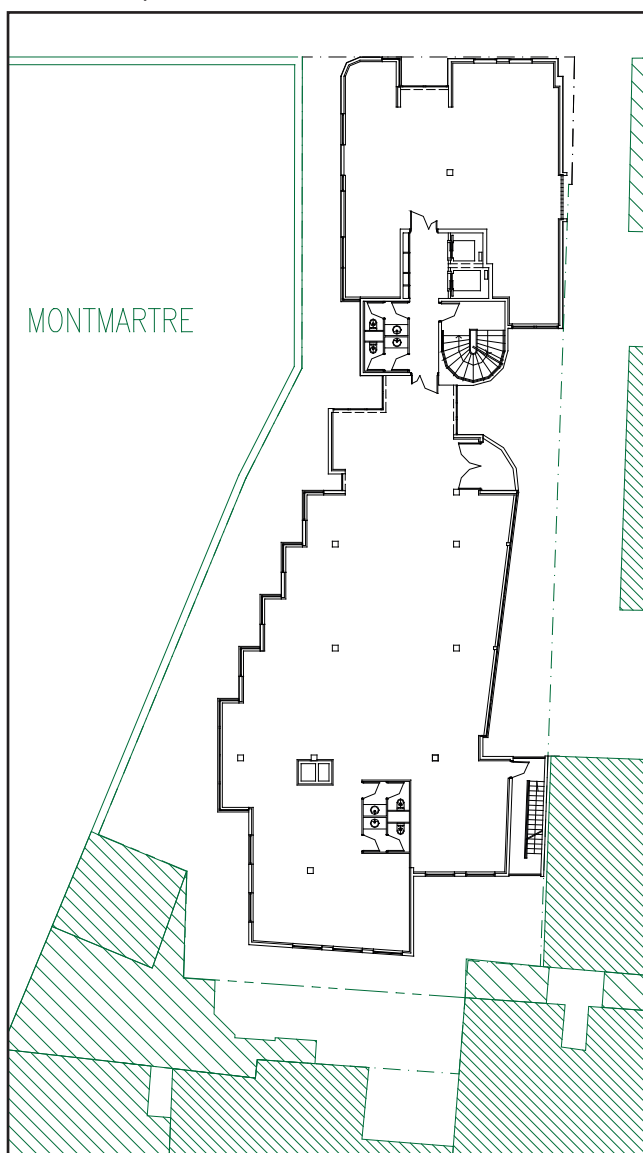
LA FACADE

Si les deux thèmes précédents trouvent une résolution somme toute classique dans la recherche itérative habituelle au métier d'architecte, dans les allers et retours permanents entre la lecture des règlements d'urbanisme et celle du programme à l'aune des métrés d'esquisses, la recherche d'une expression architecturale est à l'expérience moins linéaire, le concept de l'immeuble tertiaire locatif représentant un genre nouveau, sans beaucoup de



36 RUE DU CHEMIN VERT

17 BIS RUE JOSEPH DE MAISTRE



références encore, donc inquiétant aux yeux des nombreux censeurs consultés dans l'instruction des permis de construire.

Sans parler de la maîtrise d'ouvrage, dont la confiance est à priori acquise, les principaux obstacles à franchir sont les suivants:

- les sapeurs-pompiers et les architectes de sécurité qui appliquent des textes par défaut, le type d'immeuble échappant théoriquement à leur domaine de compétence,

- l'inspection du travail, pour la raison inverse de la précédente,

- l'architecte-voyer et l'ingénieur d'arrondissement, dont il faut souligner parfois l'indulgence complice, acceptant la validité au niveau de l'éclairage de certaines zones de bureaux "paysagées" qui ignorent leur futur cloisonnement.

- la Direction de la Voirie, préoccupée par les nuisances liées aux opérations de livraisons entraînées par la vie de tels immeubles.

- la Direction des Parcs et Jardins, qui sur de telles parcelles aura fait planter beaucoup d'arbres "pots de fleur" à la longévité incertaine.

- le maire d'arrondissement, que l'irruption de façades contemporaines, sans la compensation liée par exemple à l'installation d'un siège social de société, fait inmanquablement frémir, car dans son arrondissement les immeubles de logements et les "fonds de cours" industriels ont historiquement façonné l'image du Paris d'avant guerre, celle des cartes postales touristiques.

- l'architecte des Bâtiments de France qui, par goût?, par devoir?, a tendance à privilégier la conservation de l'intégrité de ces mêmes clichés. Sans la bienveillante approbation du directeur du service départemental de l'architecture, ces immeubles n'auraient pu développer une typologie personnelle, l'argument de



17 bis RUE JOSEPH DE MAISTRE



36 RUE DU CHEMIN VERT

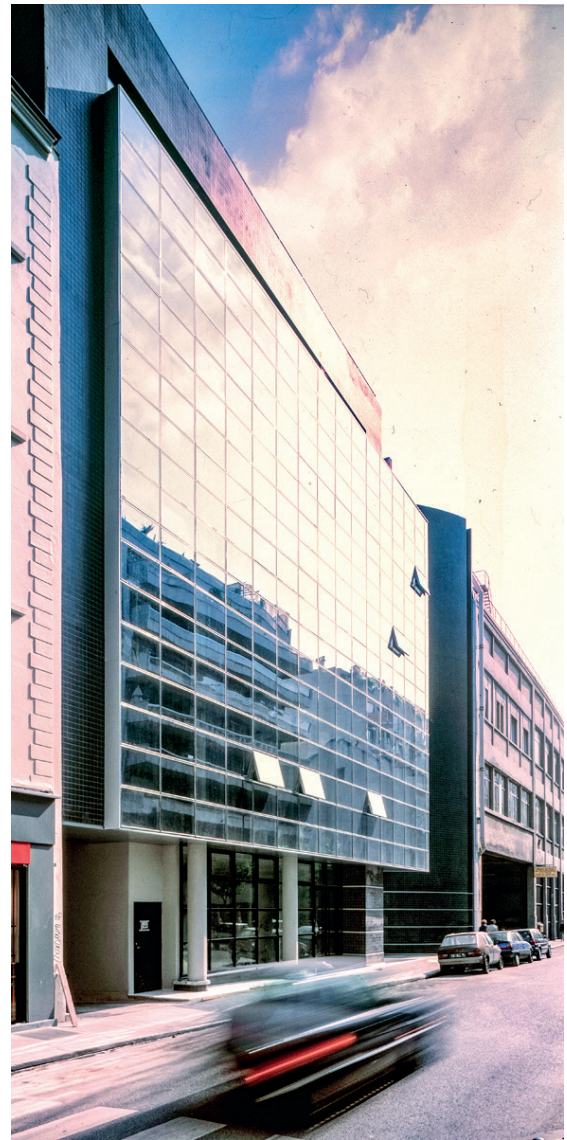


la spécificité de leur programmation s'avérant insuffisant.

En vérité, l'immeuble tertiaire parisien, tout comme l'hôtel industriel, faute de références historiques fiables, a le choix, ou de se forger une esthétique propre, ou de s'inspirer de la tradition de l'éclectisme propre à la capitale. La résolution de l'alternative est réellement circonstancielle, d'une part contextuelle, d'autre part liée à la taille même de l'opération.

Rue Joseph de Maistre, le parcellaire émietté, la fragmentation du bâti qui s'impose au promeneur du fait des multiples vues plongeantes sur les toits occasionnées par la pente générale des terrains, la rareté des façades institutionnelles et monumentales, plaident pour un jeu sur les ouvertures et une multiplication d'effets de volumes et de matières basés sur l'évocation d'archétypes (fenêtres isolées et à différents nus, encadrements en enduit de ciment, auvent, verrière en terrasse haute, etc...). La contemporanéité du bâtiment se signale, en superposition, par le matériau de revêtement (céramique 5*5 blanche émaillée posée selon un calepinage "fondu"), par les éléments en aluminium laqué, et, pour l'oeil exercé, à la grande terrasse du troisième étage traitée en belvédère et à son abri de béton brut.

Rue du Chemin Vert, l'environnement immédiat est fondamentalement différent et associe la rectitude des voies à la présence de grandes parcelles occupées par différentes administrations. La tradition industrielle y est plus vivace. Le bâtiment affiche ostensiblement sa destination par la netteté de son revêtement de façade respectant la trame des bureaux, les escaliers de secours extérieurs métalliques, la grande hauteur du rez de chaussée commercial. La façade sur rue met en scène les circulations verticales et propose à la vue du passant son organisation intérieure, derrière une monumentale vitrine sur quatre niveaux, rythmée de fins cadres d'acier inoxydable.



36 RUE DU CHEMIN VERT

FICHE SIGNALÉTIQUE

36 RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS

Propriétaire : **MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS**

maître d'ouvrage délégué : **SAMAF, SEFIMA**

architecte : **MAUFRAS**

collaborateurs : **G.BEZ, D.SEIBEL, K.RITTER**

calendrier : études : 1987/89

livraison : 1991

surface du terrain : 1 998 m²

SHON : 5 268 m² + 56 emplacements de parking

montant travaux : 31 MF ttc



FICHE SIGNALÉTIQUE

17bis RUE JOSEPH DE MAISTRE 75018 PARIS

Propriétaire : **groupe d'investisseurs privés**

maître d'ouvrage délégué : **SAMAF, MEEKER-SPRATT**

architecte : **MAUFRAS**

collaborateurs : **L. PEIROLO, D.SEIBEL**

calendrier : études : 1987/89

livraison : 1991

surface du terrain : 958 m²

SHON : 2 086 m² + 26 emplacements de parking

montant travaux : 20,5 MF ttc



17 bis RUE JOSEPH DE MAISTRE