

# L'EMPREINTE

ARCHITECTURE  
CONFORT  
ENVIRONNEMENT

## Réalisations

Maisons en accession à La Poterie, Rennes

Logements à Paris 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>

Domaine résidentiel à Tinqueux

Complexe des halles à La Roche-sur-Yon

Espace culturel à Mandelieu-la-Napoule

Gymnase Jean-Guimier à Tremblay-en-France

Bassins d'essais à l'École centrale de Nantes

## Bâtitseur

Olivier Noterman, architecte

## Patrimoine vivant

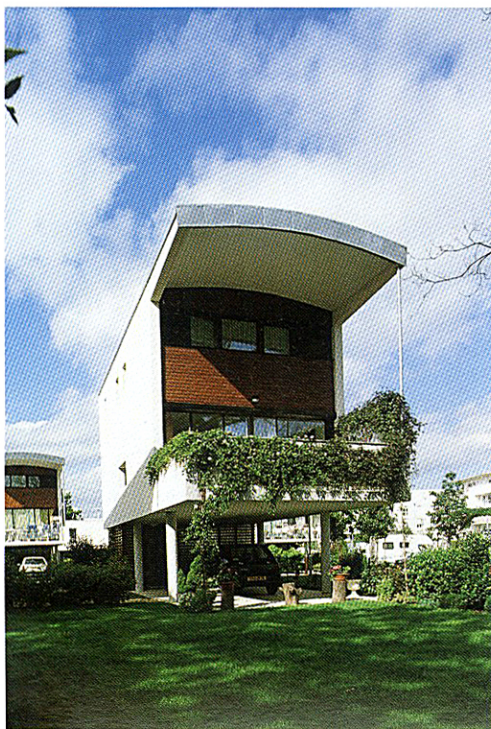
Siège de Gaz de France, à Paris 17<sup>e</sup>

## A la maison

Villa sur les hauteurs de Nice







# VARIATIONS POUR UN TOIT

Maison en accession  
à la propriété,  
ZAC de La Poterie,  
à Rennes

*Illustration de la  
politique urbaine conduite  
dans la capitale bretonne,  
l'opération de La Poterie  
développée par la SEMAEB\*  
décline sept programmes  
de maisons contemporaines  
à géométrie variable tant  
dans leur morphologie que  
dans leur financement.*

**D**e puis vingt-cinq ans, la municipalité rennaise cultive la maîtrise publique de son urbanisme, préconisant l'utilisation raisonnée de l'espace et le respect de la mixité sociale. Pour garantir la cohabitation des catégories de ménages, l'équilibre des programmes est recherché entre logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, promotion intermédiaire et haut de gamme à travers 27 zones d'aménagement concerté réparties sur les 5 000 ha de la ville. Cette politique de ZAC assortie d'un aménagement urbain de qualité et d'équipements structurants s'appuie sur des études d'urbanisme préalables et un corpus de prescriptions architecturales jugé parfois contraignant par les maîtres d'œuvre.

## Maisons à géométrie variable

La ZAC de La Poterie, au sud-est de la ville, est lancée dans ce contexte en 1982 : 2 000 logements sur 135 hectares de terres maraîchères. En rup-

ture avec la ZUP sud voisine et ses grands ensembles des années 1970, le principe retenu se réfère à Louvains-la-Neuve et au modèle des cités-jardins : programmation par lots d'une vingtaine de logements articulés autour d'îlots verts, disparition de la voiture en sous-sol et retour à une architecture de toiture. Quinze ans plus tard, la greffe est prise. Reste l'aménagement de la couture au nord-ouest du quartier : une pièce de 6,5 hectares traversée par l'artère principale, la rue de La Poterie.

Cette septième tranche est confiée à l'architecte-urbaniste Didier Marty qui travaille sur la ZAC de la Poterie depuis sa création. Sous l'impulsion de Jean-Yves Chapuis, adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement de l'époque, la municipalité décide de développer au cœur de ce secteur serti de petits collectifs une expérience originale portant sur une soixantaine de maisons et villas urbaines de facture contemporaine, accessibles à toutes les bourses. Un enjeu exceptionnel pour une cité où le terrain à bâtir devient rare !

\* Société d'économie mixte d'aménagement et d'équipements de Bretagne.

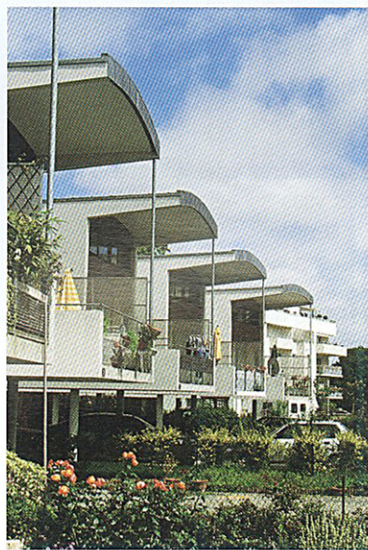


Avant même de consulter les promoteurs, divers maîtres d'œuvre sont sollicités pour tester ensemble les potentialités du plan masse. Parmi eux, les architectes Jean-Yves Barrier, Jean Guervilly, Michel Malbec et Catherine Le Bayon sont retenus au côté de Didier Marty. Paysagiste appelé en renfort, Olivier Marty dessine le cadre général en s'appuyant sur les déclivités du terrain et les chemins bocagers qui structurent les parcelles. Sept premiers lots sont définis au sud-ouest de la rue de La Poterie. La taille des parcelles s'échelonne de 250 à 400 m<sup>2</sup> et la surface habitable de 80 à 130 m<sup>2</sup>. La réflexion commune aboutit à une définition de règles architecturales différentes de celles de la ZAC, avec l'abandon de la toiture traditionnelle et une hauteur du bâti limitée à R+1 pour créer un contraste d'échelle entre collectif et individuel. Chaque architecte doit intégrer la possibilité d'une extension. Le règlement de PAZ est retouché afin d'étendre la constructibilité vers les fonds de parcelles et sur les marges latérales. Les projets arrêtés, les promoteurs sont consultés et les mariages consommés !

En bordure ouest de cette opération, une coulée verte et son verger ourlent le lotissement construit antérieurement et offre un prolongement paysager aux Courettes, trois programmes de villas de standing réalisés par Michel Malbec et Catherine Le Bayon, Didier Marty, Jean-Yves Barrier. Ces groupements d'une demi-douzaine de maisons s'articulent autour d'allées

perpendiculaires au parc et à la rue des Conrois. Axe central de l'opération, cette dernière est structurée, côté est, par le front urbain des maisons de ville de Didier Marty. Celles de Jean-Yves Barrier s'inscrivent en retour. Au cœur de l'ilot ainsi cadré prennent place les deux arcs du programme de Jean Guervilly et les maisons sur pilotis de Michel Malbec et Catherine Le Bayon.

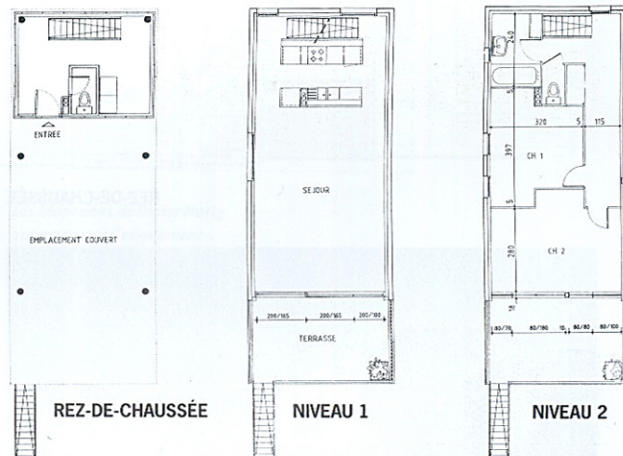
Si, globalement, cette opération s'est déroulée dans des conditions d'échanges fructueux entre les acteurs, il faut noter les difficultés rencontrées par Jean Guervilly dont le programme a pris du retard. Ses quinze maisons de ville déjà pré-commercialisées, l'architecte a dû faire face à un changement de promoteur et à l'augmentation brutale de 25 % du coût de construction !



Le projet fondé sur une mécanique architecturale simple et une volumétrie retenue absorbe cette économie drastique en passant aux parpaings enduits et aux menuiseries PVC, contre l'avis de Guervilly, qui passe la main à ses associés d'alors.



Les Pilotis de Michel Malbec et Catherine Le Bayon, premières maisons sorties de terre.



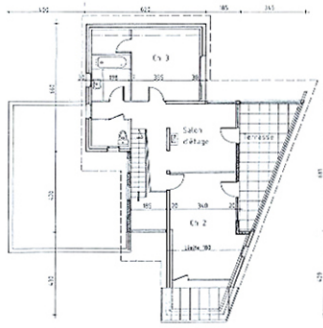
## Fibre écolo pour Malbec et Le Bayon

Précurseurs de l'architecture de bois en Bretagne, Michel Malbec et Catherine Le Bayon s'inscrivent dans une mouvance qu'ils définissent comme "écologique". Après des débats animés, ils imposent un parti architectural en rupture avec la ligne pressentie par l'architecte de la ZAC et refusent ce qu'ils nomment "l'habitat de bureaux", lui préférant la courbe d'une toiture zinc et la chaleur d'un bardage bois.

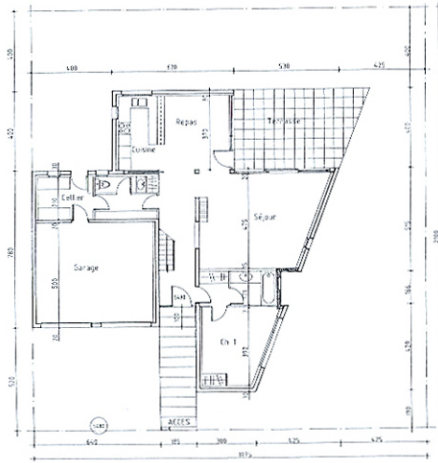
Pour le programme des Pilotis, huit maisons en accession sociale, ils privilégient la circulation autour de chaque maison. Seule difficulté : la largeur de la parcelle étant de neuf mètres, la construction se hisse sur pilotis et la voiture se glisse sous le volume habitable. Cette emprise offre en rez-de-chaussée l'extension demandée pour l'aménagement d'un bureau ou d'un atelier. Au premier étage, la pièce de vie (salle de séjour et cuisine) s'ouvre sur la terrasse protégée



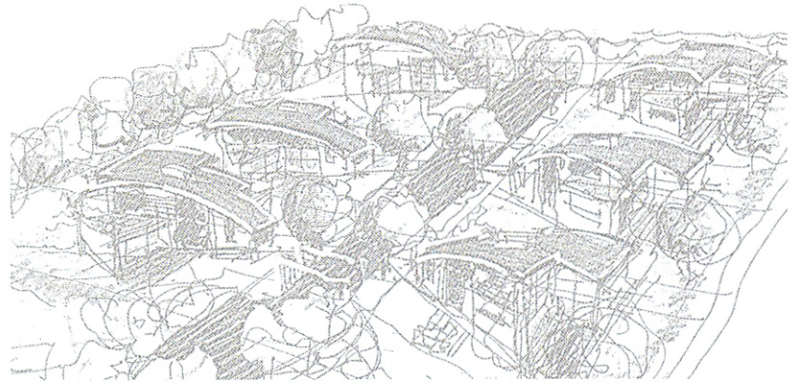




PLAN ÉTAGE



REZ-DE-CHAUSSEE



par l'avancée du toit. Le deuxième étage sous comble accueille deux chambres et leurs sanitaires. A noter que pour cette opération d'accession sociale, le dispositif de péréquation mis en place dans la ZAC a permis d'alléger la charge foncière.

Des mêmes architectes, les six "maisons loft" des Courettes s'organisent à la demande sous une ossature bois et une voûte en zinc. La distribution éclatée de l'espace intérieur privilégie la relation à l'extérieur avec, notamment, une ouverture en angle sur la courette commune au séjour et à la cuisine. A l'étage, un palier-salon prolongé d'une loggia en retrait de la façade distribue les chambres et offre des vues sur le parc et les hauteurs de la ville.

## Courbe urbaine pour Barrier

Les sept maisons de ville de Jean-Yves Barrier s'inscrivent sur la courbe de la rue qui s'articule au linéaire de Didier Marty. Les logements sont campés en retrait de la rue, derrière le front dessiné par les blocs des garages surmontés d'une chambre une fois sur deux. Ces créneaux délimitent un patio devant chaque maison, espace de transition entre public et privé. Volumes et plans répétitifs assurent la dynamique de cette courbe architecturale qui répond au vis-à-vis des collectifs précédemment réalisés par l'architecte.

Pour ses Courettes, Barrier a concilié l'environnement du parc et la vue sur la ville. Chaque maison composée de deux volumes associe une annexe affectée aux servitudes (garage, cellier et éventuels cave et atelier) et un bloc maison sur deux niveaux avec, en rez-de-chaussée, des pièces de vie modulables selon l'aspiration des familles et, à l'étage, des chambres groupées autour d'un grand dégagement aménageable en bureau. De chaque côté, des terrasses prolongent les chambres. Ce programme ayant atteint un seuil financier critique, la commercialisation a requis de diminuer les parcelles et la surface habitable. Au final, une villa supplémentaire a été construite.

Aujourd'hui achevée, cette opération pilote partagée entre plusieurs concepteurs va connaître une suite au sud de la rue de La Poterie avec trois autres programmes d'une vingtaine de maisons de ville en accession très sociale, en bordure d'un petit bois (architectes : Perche, Dupeux, Velly/Treguer). Mais pour l'heure, ce sont les maisons Pilotis rebaptisées les Roulottes qui ont imposé leur marque poétique au secteur : une folie parfaitement digérée dans une belle harmonie végétale.

**Christine BARBEDET**

## Modernité cubique pour Marty

Architecte-urbaniste de la ZAC, Didier Marty intervient comme maître d'œuvre de deux programmes, histoire de tester les règles imposées ! Le premier en accession intermédiaire, les Diaphanes, borde la rue des Conrois. Il se compose de dix maisons cubiques et jumelées dans une symétrie subtilement décalée, animée de porches et de larges baies vitrées. Chaque plot, composé d'un étage sur rez-de-chaussée et surmonté d'une terrasse aménageable, s'ouvre sur l'intérieur de l'ilot depuis un séjour traversant. La double hauteur dégagée en front accueille une coursive éclairée par l'insert qui surligne la façade.

Le second, appartenant à la série des Courettes, se compose de six villas bâties autour d'une allée plantée dominant sur la coulée verte. Le rez-de-chaussée largement vitré s'ouvre sur la profondeur de la parcelle. Le premier étage s'articule autour du bloc escalier et cheminée, cette dernière finalement supprimée à la réalisation.



© Marc Jannouard



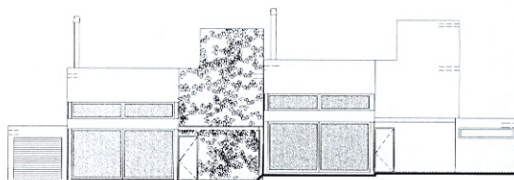
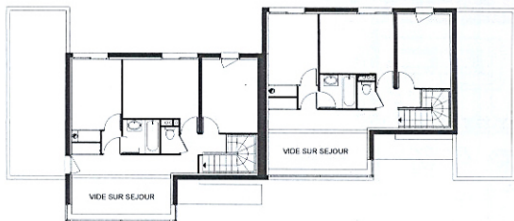
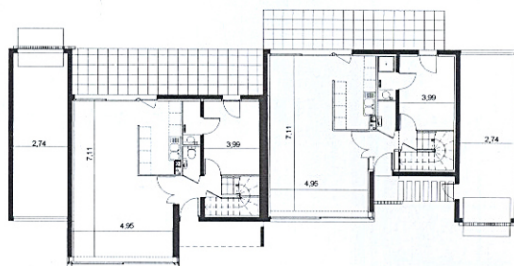
© Marc Jannouard

*Les Courettes de Michel Malbec et Catherine Le Bayon, premières de ce type achevées sur le site.*





© Marc Jammeand.



Les Diaphanes de Didier Marty qui marquent l'alignement de la rue des Conrois, axe du lotissement. Les Courettes du même architecte sont en cours de construction.



© Marc Jammeand.

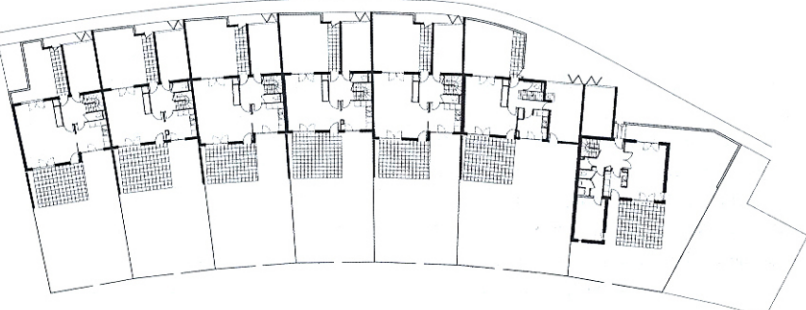
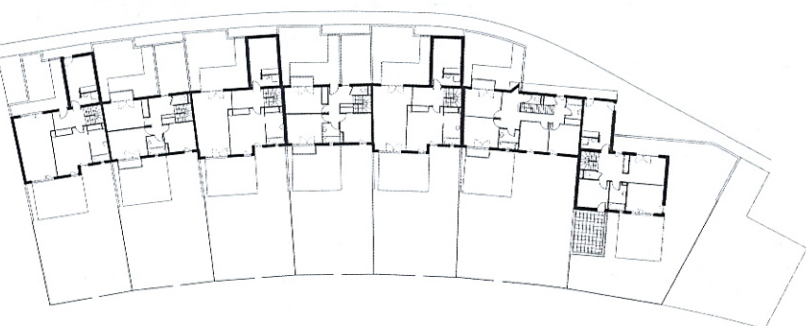


© Marc Jammeand.

Les maisons de ville de Jean-Yves Barrier inscrites sur la courbe de la rue qui clôt le lotissement au nord.

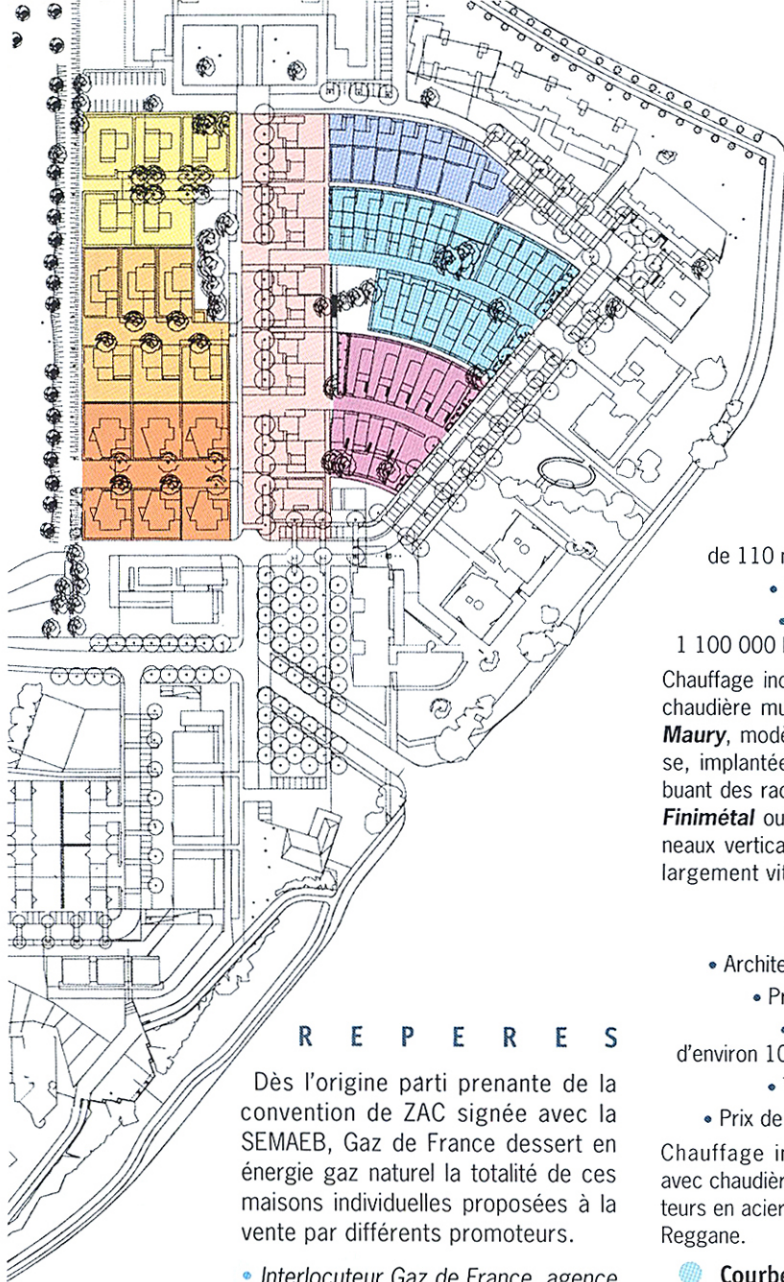


© Marc Jammeand.



© Marc Jammeand.





## R E P E R E S

Dès l'origine parti prenante de la convention de ZAC signée avec la SEMAEB, Gaz de France dessert en énergie gaz naturel la totalité de ces maisons individuelles proposées à la vente par différents promoteurs.

• Interlocuteur Gaz de France, agence Résidentiel et Tertiaire Bretagne :  
Dominique Choine  
Tél. : 02 23 45 63 77

### Accession sociale

#### ● Les Pilotis

- Architecte : Catherine Le Bayon et Michel Malbec
- Promoteur : Espacil Construction
- Huit maisons de 85 m<sup>2</sup> de surface habitable
- Terrain : 230 m<sup>2</sup>
- Prix de vente : 680 000 F TTC, soit 103 665 euros

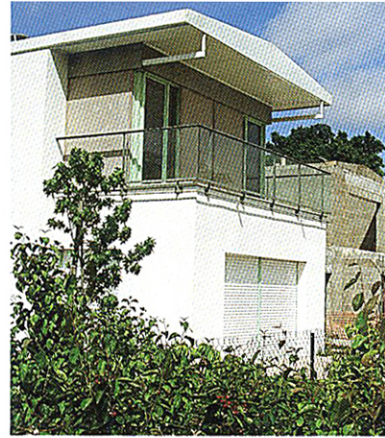
Le chauffage individuel au gaz naturel est assuré par une chaudière murale mixte à ventouse sans veilleuse de marque **Saunier Duval** et des radiateurs acier de marque **Stelrad**.

### Accession intermédiaire

#### ● Les Diaphanes

- Architecte : Didier Marty / Frédéric Kétiaban / SERA 2
- Promoteur : Coop Habitat Bretagne

Les Courettes de Jean-Yves Barrier fraîchement livrées.



- Dix maisons de 110 m<sup>2</sup> de surface habitable
- Terrain : 280 m<sup>2</sup>
- Prix de vente : 1 100 000 F TTC, soit 167 693 euros

Chauffage individuel au gaz naturel avec chaudière murale mixte **Chaffoteaux & Maury**, modèle Niagara 23 FF à ventouse, implantée dans l'habitation et distribuant des radiateurs en acier de marque **Finimétal** ou **Acova** pour les deux panneaux verticaux placés dans les séjours largement vitrés sur la double hauteur.

#### ● Courbe 1

- Architecte : Jean-Yves Barrier
- Promoteur : Prodim
- Sept maisons d'environ 100 m<sup>2</sup> de surface habitable
- Terrain : 280 m<sup>2</sup>
- Prix de vente : 145 000 euros

Chauffage individuel au gaz naturel, avec chaudière murale mixte et des radiateurs en acier de marque **Finimétal**, type Reggane.

#### ● Courbe 2 et 3 (en construction)

- Architecte : Agence Guervilly-Dunet-Debulois
- Promoteur : Coop Habitat
- Quatorze maisons de ville en deux rangs

Chauffage individuel au gaz naturel par chaudière murale mixte.

### Accession libre

#### ● Les Courettes 1

- Architecte : Jean-Yves Barrier
- Promoteur : Prodim
- Sept maisons de 130 m<sup>2</sup> de surface habitable
- Prix de vente : environ 229 000 euros

Chauffage individuel au gaz naturel avec chaudière murale mixte et radiateurs de marque **Chappée**, type Samba.

#### ● Les Courettes 2 (en construction)

- Architecte : Didier Marty / Frédéric Kétiaban / SERA 2
- Promoteur : Espacil Construction
- Six maisons de 127 m<sup>2</sup> de surface habitable



- Terrain de 400 à 450 m<sup>2</sup>
- Prix de vente terrain + maison : de 1,5 à 1,7 MF TTC, soit 228 000 à 260 000 euros

Chauffage individuel au gaz naturel avec chaudière murale mixte et choix personnalisé des radiateurs, voire d'un plancher chauffant basse température.

#### ● Les Courettes 3

- Architecte : Catherine Le Bayon et Michel Malbec
- Promoteur : Espacil Construction
- Six maisons de 127 m<sup>2</sup> de surface habitable
- Terrain de 400 à 450 m<sup>2</sup>
- Prix de vente : de 1,5 à 1,7 MF TTC, soit 228 000 à 260 000 euros

Le chauffage individuel au gaz naturel est assuré par une chaudière murale mixte à production d'eau chaude instantanée de marque **Saunier Duval**, avec des radiateurs en acier de marque **Stelrad**. Un programmeur avec horloge et thermostat d'ambiance type **Euroibox** permet une programmation journalière et hebdomadaire.

### CALENDRIER

**Novembre 1995 à décembre 1996 :** étude des projets avec les architectes

**Décembre 1996 :** consultation des promoteurs

**Mars 1997 :** attribution des programmes aux promoteurs

**Avril à juillet 1997 :** ajustement des programmes avec les promoteurs

**Septembre 1997 :** dépôt des premières demandes de permis de construire

**1<sup>er</sup> juin 1998 :** ouverture des premiers chantiers

**Mars 1999 :** premières livraisons