



Les albums du C.A.U.E.

MONT-SAINT-AIGNAN LE PLATEAU

CAHIER DE RECOMMANDATIONS

architecturales, urbaines et paysagères



Les trois tours de la place Colbert, avec leurs commerces en rez-de-chaussée, marquent le début de l'urbanisation du Plateau.

Architecte : Douillet

Photographie prise vers 1959

© Photo : Archives départementales Fonds du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme

Le quartier du Plateau de Mont-Saint-Aignan est surtout connu pour son campus universitaire, vitrine de l'urbanisme et de l'architecture modernes des années 1960.

Dès l'origine, il entremêle habitat et université, écoles, commerces, centres sportifs, bureaux, etc. : une diversité d'usages qui a garanti sa réussite.

Nés pour pallier le besoin de logements pendant la période des Trente Glorieuses, les parcs collectifs de Mont-Saint-Aignan sont souvent le fruit d'un grand soin dans leur conception. Les urbanistes et les architectes ont su faire preuve d'ingéniosité pour améliorer les conditions de vie des habitants de l'époque en leur offrant des espaces paysagers ouverts et des appartements fonctionnels et lumineux. Inspirés par les principes de la Charte d'Athènes (qui posait en 1933 les fondements de l'architecture moderne), ils ont dessiné un quartier dont la valeur reste souvent ignorée.

Aujourd'hui, l'ensemble du Plateau connaît des changements importants, liés aux problématiques urbaines et environnementales actuelles. Des bâtiments sont rénovés, pour mieux répondre aux besoins des habitants, leur apporter un meilleur confort thermique et réduire les factures énergétiques. De nouveaux secteurs se densifient pour accueillir de l'habitat, créant un lien entre les différents quartiers.

Ce carnet vise à mieux appréhender les qualités de l'urbanisme et de l'architecture du quartier du Plateau, en situant la construction des bâtiments dans un contexte historique et en expliquant ce qui a guidé les architectes de l'époque.

Il a également pour objectif d'aider les copropriétaires à comprendre l'intérêt de s'engager dans un projet de rénovation et à découvrir les nombreuses solutions techniques et architecturales respectueuses de ce type de patrimoine.



Photographie panoramique prise depuis le sommet de la tour du parc de l'Aubette.
© Photo : Gaëtan Ballot, Ville de Mont-Saint-Aignan

SOMMAIRE

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1 Parc du Cailly | 6 Immeuble de l'Aubette |
| 2 Tour Colbert | 7 Résidence d'Estaimbuc |
| 3 Parc de la Bresle | 8 Place Colbert |
| 4 Ecole Saint-Exupéry | 9 Campus universitaire |
| 5 Parc de l'Andelle | |

HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU PLATEAU P.06

LES ARCHITECTES DU PLATEAU P.12

> L'HABITAT COLLECTIF P.14

LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITIONS URBAINES P.16

Le Bois l'Archevêque (1959-1966) P.18

Les Coquets (1970-1975) P.20

Les opérations ponctuelles (1979-2016) P.22

Les nouvelles opérations P.24

LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITIONS ARCHITECTURALES P.26

Le parti constructif avant 1970 P.28

Le parti constructif après 1970 P.30

Les socles et halls d'entrée P.32

Les détails P.34

LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITIONS PAYSAGÈRES P.36

Les arbres P.38

Les cheminements piétons P.40

> L'HABITAT INDIVIDUEL P.42

Les maisons remarquables P.44

Les opérations mixtes P.46

Les opérations d'ensemble P.48

Les maisons jumelées P.50

> LES PRÉCONISATIONS P.52

L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE P.54

Une démarche de projet P.56

Les techniques d'isolation P.58

L'AMÉLIORATION DU CONFORT D'USAGE P.60

La mise en accessibilité P.62

L'évolution du bâtiment P.64

Les prolongements extérieurs P.66

LEXIQUE P.68

COORDONNÉES P.70

HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU PLATEAU AVANT 1950

Au début du XII^e siècle, des chanoines réguliers fondent une léproserie sur la colline traversée par l'ancienne voie romaine reliant Rouen à Lillebonne. Jusqu'alors inhabitée et à peine déboisée, celle-ci prend ainsi le nom de Mont-aux-Malades. Un petit village s'y développe.

En 1174, Henri II Plantagenêt, roi d'Angleterre, fait bâtir la nouvelle église Saint-Thomas de Cantorbery juste à côté de l'église Saint-Jacques-du-Mont, seul témoin de l'ancien prieuré. Le nouvel édifice est le signe du repentir du roi après l'assassinat de l'archevêque, fidèle ami du prieur du Mont-aux-Malades. Le bois l'Archevêque, qui borde le plateau, tire d'ailleurs son nom du même homme. La léproserie perdure jusqu'au XVI^e siècle; le prieuré, devenu un simple monastère, subsiste jusqu'en 1790.

En 1819, sur ordonnance royale, la commune de Saint-Aignan (actuel quartier du Village), est rattachée à celle du Mont-aux-Malades, qui forme alors le cœur de la nouvelle ville. En 1870, sur les 3000 habitants que comprend Mont-Saint-Aignan, 2200 se répartissent au Mont-aux-Malades.

La dominante rurale sur le plateau se trouvera profondément bouleversée dès les années 1950 lorsque la commune décidera d'accueillir le campus universitaire et l'habitat collectif pour répondre aux besoins de l'après-guerre. Deux phases d'urbanisation modifieront considérablement l'image du plateau, en multipliant par 3,5 la population en à peine cinquante ans, soit une des augmentations les plus fortes de l'agglomération rouennaise.

Le quartier historique du Mont-aux-Malades présente un tissu bâti homogène dense constitué de maisons de ville en briques ou à pans de bois.

Principalement développé le long de la rue Pasteur, il assure la liaison avec les quartiers périphériques de Rouen. A partir de la fin du XIX^e siècle, de grands bourgeois rouennais implantent leur résidence sur de vastes terrains pour profiter de l'ensoleillement et de la vue depuis les coteaux.

Le plateau, quant à lui, reste majoritairement agricole, accueillant la grande ferme du Cotillet et quelques exploitations au hameau du Tronquet.



1 Hameau du Tronquet
2 Ferme du Cotillet



1



2



3

1 La Grande Route du Mont-aux-Malades (actuelle rue Louis Pasteur), en 1913.

2 Un tramway électrique permettait, entre 1913 et 1943, de relier la mairie de Mont-Saint-Aignan au pont Corneille.

3 En 1957, les premiers travaux débutent en plein milieu des vergers, sur un plateau encore rural.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, quels sont les arguments qui poussent les pouvoirs publics à imaginer l'urbanisation du plateau rural de Mont-Saint-Aignan ?

Le Plateau réunit plusieurs conditions privilégiées pour accueillir un grand projet d'urbanisme:

> Il est composé de grands terrains agricoles, appartenant principalement à deux propriétés: les fermes du Cotillet et du Tronquet. L'acquisition facilitée et à moindre coût de ces terres saines et quasi-vierges de construction, présente un avantage majeur.

> Formant un promontoire à 135 mètres d'altitude, le site offre d'admirables vues sur Rouen et la vallée de la Seine. Il bénéficie d'une bonne exposition et d'une protection des vents à l'Ouest par le Bois l'Archevêque et la Forêt Verte.

> À ses qualités paysagères s'ajoute la bonne réputation sanitaire du site, choisi quelques siècles plus tôt par les chanoines pour y soigner les malades.

> Enfin, la vision hygiéniste de l'époque apprécie son implantation à l'écart du centre de Rouen, qui permettra d'éloigner les étudiants du tumulte de la ville...

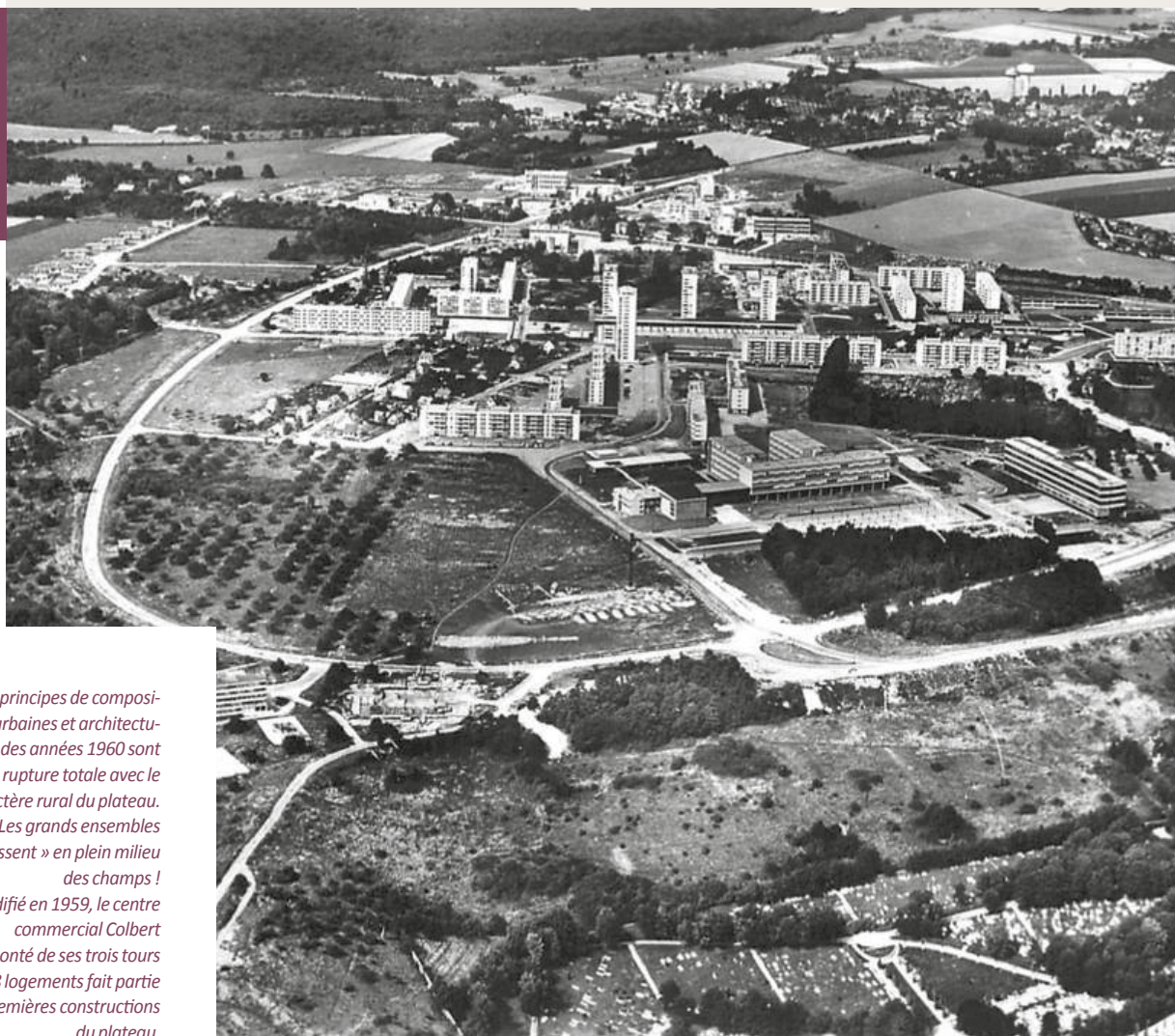
HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU PLATEAU DE 1950 À 1969

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'agglomération rouennaise connaît un développement sans précédent lié à l'ampleur de l'exode rural et à l'essor industriel. Pour prétendre au statut de pôle économique, Rouen a besoin de loger et de former des techniciens, cadres et ingénieurs. Sa configuration en cuvette ne permettant d'accueillir ni de grandes cités de logements, ni de campus universitaire, elle se tourne vers les communes situées sur sa périphérie. La Ville de Mont-Saint-Aignan manifeste rapidement son souhait de mettre en place une politique ambitieuse d'urbanisation. Victor Boutrolle d'Estaimbuc, maire de 1953 à 1961, donne l'impulsion, suivi par son successeur Alain Brajeux, maire de 1961 à 1980.

En 1959, la municipalité participe à la fondation de la Société d'Aménagement de la Région Rouennaise (SARR) en charge de planifier l'aménagement d'ensemble du plateau: le campus et les cités résidentielles du Bois l'Archevêque et des Coquets. La SARR confie le plan directeur aux architectes-urbanistes François Herr et René-André Coulon.

L'irruption de cet urbanisme moderne qui fait table rase, entre autres, du hameau de la ferme du Tronquet, est un bouleversement complet pour la commune de Mont-Saint-Aignan. Cependant, la municipalité a le souci de donner à ces aménagements une connotation verdoyante issue d'éléments du territoire: le nouveau quartier est nommé Cité résidentielle du Bois l'Archevêque, en lien avec la forêt qui borde le plateau; les dénominations des parcs de logements et les lotissements évoquent le paysage normand: les rivières (Durdent, Risle, Epte, Toucques...), les forêts (Roumare, Brotonne...) et les Pays (Caux, Vexin...). La démarche est significative à une époque où la Grand-Mare préfère évoquer le cosmos (les résidences prenant le nom d'étoiles et de constellations) et où Cantelieu adopte pour ses immeubles des noms d'oiseaux exotiques.

Plus de 70 hectares sont réquisitionnés pour le campus et la cité résidentielle du Bois l'Archevêque. Entre 1959 et 1969, environ 2 200 logements, destinés pour plus de 70% à l'accession à la propriété, seront construits sur le secteur.



Les principes de compositions urbaines et architecturales des années 1960 sont en rupture totale avec le caractère rural du plateau. Les grands ensembles « poussent » en plein milieu des champs ! Édifié en 1959, le centre commercial Colbert surmonté de ses trois tours de 78 logements fait partie des premières constructions du plateau.

La Charte d'Athènes: les piliers de l'urbanisme moderne.

La Charte d'Athènes est l'aboutissement du IV^e Congrès international d'architecture moderne (CIAM), qui s'est tenu en 1933 sous l'égide de l'architecte Le Corbusier. Les urbanistes et architectes y ont posé les bases de la conception de la ville fonctionnelle et rationnelle, renversant le schéma de la ville historique qui paraissait à l'époque insalubre et complexe. Le principal concept sous-jacent a été la création de zones indépendantes pour les quatre « fonctions »: la vie, le travail, les loisirs et les infrastructures de transport. Les bâtiments ne sont plus implantés à l'alignement de la rue, ils s'élèvent au cœur de larges espaces ouverts paysagers selon des considérations d'ensoleillement. Dans une logique hygiéniste, l'objectif est de faire entrer l'air et la lumière dans les logements. La Charte définit également des principes architecturaux modernes: la toiture terrasse, la construction sur pilotis, le système constructif poteau-poutre, la séparation de la façade et de la structure porteuse... Cette logique constructive est à l'origine des formes identifiables de tours et de barres qui répondaient au besoin de confort moderne.



Le boulevard André Siegfried et le parc de la Saône sont dessinés à même le cadastre ancien, sans prise en compte du tissu bâti existant.

HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU PLATEAU DE 1969 À 1980

La construction de la cité résidentielle du Bois l'Archevêque s'achevant, la seconde phase d'urbanisation débute **à partir de 1968** sur les 84 hectares de terres réquisitionnés entre l'avenue du Mont-aux-Malades et le quartier du Village. Plus de 1000 logements doivent s'y implanter d'ici 1980.

Établissant le lien géographique entre les deux grandes entités de Mont-Saint-Aignan — le Bois l'Archevêque et le Village — ce nouveau quartier des Coquets est conçu de manière à créer une « heureuse transition » (Vivre à Mont-Saint-Aignan, 1971).

Le maire de l'époque, Alain Brajeux, élu de 1961 à 1980, mène une politique forte en faveur des équipements publics afin de faire de ce quartier le nouveau centre de la commune.

En 1975, selon les recensements, la ville comptabilise plus de 60% de sa population sur le Plateau (dont 84% sur le Bois l'Archevêque et les Coquets réunis).

Ainsi, **le quartier du Plateau a vu son centre de gravité se déplacer en l'espace de vingt ans**. En effet, le cœur de ville, constitué historiquement autour de l'église Saint-Thomas de Canterbury et de la rue Louis Pasteur, a muté dans les années 1960 vers la place Colbert, formant le pivot entre le campus universitaire et la Cité résidentielle du Bois l'Archevêque. Puis, à la fin des années 1970, ce centre s'est élargi vers le quartier des Coquets, situé d'un point de vue géographique au milieu de la commune de Mont-Saint-Aignan.

Pour ce nouveau quartier des Coquets, une place plus importante est accordée aux logements individuels. Ce nouveau modèle urbain se développe partout en France dès les années 1970.

Au même moment, le quartier du Mont-aux-Malades se transforme, les coteaux se densifiant au gré des opportunités foncières (résidences de la Hêtraie, de la Cédraie...).



La maquette du quartier des Coquets, présentée par la SARR et les architectes Herr et Coulon, illustre la volonté de réfléchir à des gabarits* de bâtiments faisant la transition entre les grands ensembles du Bois l'Archevêque et l'habitat individuel du quartier du Village. Les équipements sportifs sont positionnés au cœur de ce nouveau secteur de ville.



Le centre commercial des Coquets répond aux nouvelles habitudes des consommateurs et devient le nouveau pôle d'attractivité du quartier.

LES ARCHITECTES DU PLATEAU

La Société d'Aménagement de la Région Rouennaise (SARR) a fait le choix de faire appel au talent de nombreux architectes pour les bâtiments du campus et les immeubles des cités résidentielles du Bois l'Archevêque et des Coquets, de façon à « obtenir une agréable diversité de conception » (Vivre à Mont-Saint-Aignan, 1971).



FRANÇOIS HERR (1909-1995)

Formé à l'école des Beaux-Arts de Paris, François Herr obtient en 1939 le prix de la Casa de Velazquez, distinction qui récompense les artistes. À la fin des années 1940, il est nommé Architecte en Chef adjoint pour la Reconstruction de Rouen. Architecte, entre autres, du Palais des Consuls de Rouen, il est aussi reconnu pour ses talents d'aquarelliste et pour son enseignement de l'urbanisme à l'École des Beaux-Arts de Rouen. En association avec René-André Coulon, **François Herr a conçu le schéma directeur d'aménagement du campus universitaire de Mont-Saint-Aignan et de la cité résidentielle du Bois l'Archevêque.** Il est également l'architecte de la volière de la place Colbert et de quelques maisons dans le quartier du Dominion.

RENÉ-ANDRÉ COULON (1908 - 1997)

René-André Coulon est issu de l'école des Beaux-Arts et de l'institut d'urbanisme de Paris. En 1937, il conçoit, en collaboration avec l'architecte réputé Robert Mallet-Stevens, le Pavillon de l'Hygiène pour l'Exposition Universelle de Paris. Après guerre, il se spécialise dans la réalisation de centres de recherche et d'équipements universitaires (campus de Talence, de Jussieu, de Jouy-en-Josas). En association avec François Herr, **René-André Coulon a conçu le schéma directeur d'aménagement du campus universitaire de Mont-Saint-Aignan et de la cité résidentielle du Bois l'Archevêque.** Il est également l'architecte du parc de la Risle, en collaboration avec Douillet, architecte.



MAURICE NOVARINA (1907 - 2002)

Né à Thonon-les-Bains, Maurice Novarina est diplômé de l'École Nationale Supérieure des Beaux-Arts en 1933. À la fin de la guerre, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme le nomme Architecte en chef pour les villes de Pont-Audemer, Alençon et Annecy. Maurice Novarina a conçu plus de 40 000 logements, 26 églises, 22 écoles et 80 équipements. Parmi ces bâtiments, plusieurs sont classés ou inscrits Monuments Historiques ou labellisés Patrimoine du XX^e siècle (dont 15 en Rhône-Alpes). **À Mont-Saint-Aignan, il a dessiné les parcs de la Londe et de Lyons.**



PHILIPPE FEENY (1927-2011), PIERRE NOËL (1925-2009) & GEORGES PARLEANI (1925-2013)

Philippe Feeny, Pierre Noël et Georges Parleani fondent en 1952 une agence d'architecture. Spécialisée dans la réalisation d'équipements publics et de bâtiments tertiaires, **elle réalise entre 1962 et 1969 la bibliothèque universitaire du campus de Mont-Saint-Aignan, puis en 1971 les bureaux de l'Apave et le centre commercial des Coquets.** Elle ferme en 1984.

Pierre Noël participera, entre 1958 et 1965, à la conception de la Tour des Archives de Rouen, sous la direction de Leroy, Dussaux et Bahrman.



PIERRE-MAURICE LEFEBVRE, (1904 - 1975) DOMINIQUE LEFEBVRE

Pierre-Maurice Lefebvre, architecte mais aussi auteur d'essais poétiques et de pièces de théâtre et conseiller municipal à Rouen, était associé à son père, Pierre Lefebvre. Architectes en Chef de Forges-les-Eaux et de Caudebec-en-Caux au lendemain de la guerre, ils sont également les concepteurs du Chai à vin, sur les quais de Rouen. A Mont-Saint-Aignan, **Pierre-Maurice Lefebvre a dessiné les deux premiers pavillons du parc de l'Eaulne et le parc de l'Andelle. Son fils, Dominique Lefebvre, en association avec Daniel Rauscher, a conçu l'église Notre-Dame de la Miséricorde.**

HENRI TOUGARD (1914)

Henri Tougard sort diplômé de l'école des Beaux-Arts de Paris en 1944. Élève d'Auguste Perret, il reçoit le « Deuxième Second Grand-Prix de Rome » en 1946 (prix qui a récompensé les architectes entre 1720 et 1968).

Après une courte période passée à Paris, il s'installe dans la région rouennaise, d'abord à Mont-Saint-Aignan puis à Rouen, où il crée son agence d'architecture, l'ACOPA, qui sera reprise en 1983 par ACAU. À Mont-Saint-Aignan, **il a conçu les parcs de la Bresle, du Cailly et de la Durdent, en association avec l'agence ATaub, ainsi que la résidence Saint-Roch, composée de petites maisons en « L ».**



ATAUB (1966)

En 1966, Eric Le Verdier fonde l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme de la Bretèque (ATAUB). Toujours en activité, l'agence est devenue l'une des plus importantes de l'agglomération rouennaise, avec une quarantaine de collaborateurs. À Mont-Saint-Aignan, dans les années 1970, **ATAUB dessine le parc de Roumare et l'Araldia, ainsi que le cinéma Ariel.**

Les parcs de logements (ici, les parcs de la Risle et de la Saône) sont dessinés comme des îlots ouverts* : les parkings sont relégués le long du boulevard Siegfried, les bâtiments s'organisent autour de cœurs d'îlots* verts et plantés.

Architectes du parc de la Risle : René-André Coulon, associé à Douillet.

Photographie panoramique prise depuis le sommet de la tour du parc de l'Épte.

© Photo : Gaëtan Ballot, Ville de Mont-Saint-Aignan



- 1 Parc de la Saône
- 2 Parc de la Risle
- 3 Parc de la Touques

LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITIONS URBAINES

Dessiné par François Herr et René-André Coulon, le plan directeur du campus et des deux zones résidentielles du Bois l'Archevêque et des Coquets marque l'irruption d'un urbanisme moderne, renversant le schéma fondateur de la ville historique.

L'urbanisation est réalisée en deux phases distinctes, de part et d'autre de l'ancienne rue Louis Pasteur, actuelle avenue du Mont-aux-Malades. Séparant le Bois l'Archevêque, au Sud, des Coquets, au Nord, cette voie structurante mise en circulation en 1968 est le point de jonction des deux grandes évolutions urbaines de Mont-Saint-Aignan.



Pour les trois parcs de la Bresle, du Cailly et de la Durdent, un même schéma : quatre immeubles de cinq niveaux, positionnés selon une base de carré ouvert, encadrent une tour d'une dizaine d'étages.

Architectes des parcs Bresle, Cailly, Durdent : Henri Tougard et ATaub

Photographie panoramique prise depuis le sommet de la tour du parc de l'Épte.

© Photo : Gaëtan Ballot, Ville de Mont-Saint-Aignan

LE BOIS L'ARCHEVÊQUE 1959-1969

- 1 Parc de la Durdent
- 2 Parc du Cailly
- 3 Parc de la Bresle
- 4 Résidence d'Estaimbuc
- 5 Parc de la Saône



La cité résidentielle du Bois l'Archevêque est dessinée selon une trame orthogonale ; les bâtiments universitaires se déploient au Nord du boulevard selon un axe décalé d'une vingtaine de degrés.

Schéma directeur d'aménagement du campus et de la cité résidentielle du Bois l'Archevêque, 1960.
Par René-André Coulon et François Herr

Le plan d'ensemble du Bois l'Archevêque, ceinturé par la forêt et le relief sur lequel il s'appuie, est imaginé selon les préceptes de l'urbanisme moderne.

Les fonctions d'usages (lieu de vie, travail, loisirs, transports) sont séparées, les voies hiérarchisées et les surfaces au sol dégagées. Un axe structurant longe le centre commercial Colbert et relie le boulevard d'Est en Ouest. Perpendiculairement, en face de la place, une voie dessert le campus et mène au remarquable panorama offert sur Rouen.

La trame viaire* est conçue de manière à concentrer l'essentiel de la circulation automobile et des stationnements sur ces larges axes structurants. Les résidences sont ponctuellement desservies par les voies secondaires et le cœur des parcs est réservé aux espaces de repos et de jeux.

Selon les préceptes de la Charte d'Athènes, qui rompt avec les règles d'alignement du bâti sur rue, les constructions sont implantées selon deux lignes de force. L'implantation des bâtiments est étudiée de façon à maintenir de la perméabilité entre les parcs et à créer de vastes espaces libres.

L'urbanisme des années 1950-1960 visant un certain idéal d'homogénéité, le plan directeur de Herr et Coulon décline trois grands modèles de plans-masses* dont les gabarits* forment une harmonie.

Un modèle est dessiné pour les parcs universitaires (Fig.1) (Eaulne, Béthune, Dives, Bois et Gallois) : deux à quatre barres de cinq niveaux sont implantées parallèlement et en décalé, parfois reliées par des parties techniques.

Un autre schéma est imaginé pour les parcs de l'iton et de la Touques (Fig.2) : deux barres parallèles sont ponctuées d'une tour. Le schéma est décliné pour le parc de l'Aubette, avec un retournement en équerre. Sa tour de quinze étages ponctue l'accès au campus universitaire.

Pour les trois parcs de la Bresle, Cailly et Durdent (Fig.3), quatre immeubles de cinq niveaux positionnés selon une base de carré ouvert encadrent une tour d'une dizaine d'étages.

Ce principe permet de créer à la fois une intimité et de larges échappées visuelles sur l'extérieur. Le modèle est décliné pour les parcs de l'Andelle, l'Épte, la Risle, et la Saône : les gabarits* des bâtiments sont ajustés et certains sont supprimés pour une meilleure adaptation au contexte. La caserne de gendarmerie, dans un souci de bonne intégration au quartier, est conçue selon ce schéma. L'ensemble Colbert se distingue des autres par sa forme et sa fonctionnalité. Formant le nouveau pôle d'attractivité du plateau, il se différencie par son soubassement accueillant des commerces et ponctué de hautes tours. Seul le parc de la Varenne se démarque réellement par son modèle en « plots ».



Figure 1

Figure 2

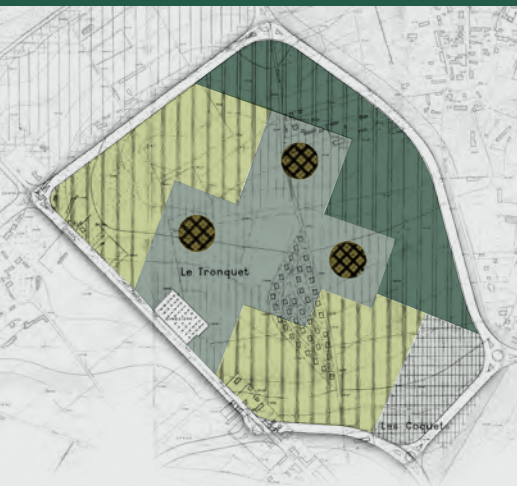
Figure 3



Les immeubles du parc de la Londe sont positionnés selon une base rectangulaire : deux bâtiments parallèles de quatre étages forment les longs côtés ; deux tours de neuf étages, en forme de croix, referment le rectangle. L'architecture se veut moins linéaire que dans les années 1960. Ici, des volumes, accueillant des loggias, ressortent en façade et apportent du relief au bâtiment.

Architecte du parc de la Londe :
Maurice Novarina

LES COQUETS 1969-1979



En 1960, un Plan d'Urbanisme Directeur est dressé par Imanuel Wiener, architecte urbaniste qui a notamment dessiné celui du Havre.

Le document graphique trace le cadre général de l'aménagement des Coquets et en fixe les éléments essentiels. La volonté de créer une zone de transitions entre les quartiers du Bois l'Archevêque et du Village y est claire : le document impose des séquences urbaines, allant du collectif au pavillon individuel, en passant par de l'habitat intermédiaire et de l'individuel groupé. Les espaces de loisirs et sportifs, les équipements scolaires et les entreprises sont positionnés au cœur du quartier.

Le plan dresse également les grandes structures du réseau viaire* qui encadrent le nouveau quartier des Coquets : l'actuelle avenue du Mont-aux-Malades et la rue du Tronquet sont requalifiées en voies structurantes au Sud et à l'Ouest.

- Collectifs maxi R+10
- Industries salubres
- Collectifs maxi R+3
- Groupes scolaires
- Centre administratif et culturel

Les hauteurs de logements sont définies par secteurs pour ménager une transition progressive entre les grands immeubles du Bois l'Archevêque et les pavillons du Village.

Plan d'urbanisme directeur du quartier des Coquets de Mont-Saint-Aignan, 1960.
Par Imanuel Wiener

François Herr et René-André Coulon reprennent, dans leur plan directeur, les grands principes dessinés par Wiener.

A proximité de l'avenue du Mont-aux-Malades, les urbanistes planifient un grand secteur réservé aux équipements sportifs et scolaires qui font le pendant au campus universitaire. À l'Est, une zone est vouée à l'habitat. Sur tout le pourtour du quartier des Coquets, des secteurs pavillonnaires sont dessinés.

Inversement au secteur du Bois l'Archevêque qui est marqué par une volonté d'harmonie des gabarits*, de simplicité des volumétries et de grande perméabilité des espaces, le quartier des Coquets se veut mixte et plus « intimiste ».

L'urbanisme des années 1970 revient à un alignement partiel des bâtiments sur rue et à un système qui se rapproche du dispositif d'îlot ouvert*. Les parcs de logements collectifs permettent toujours la perméabilité, mais la recherche d'intériorité transparait. Ainsi, **les parcs de Brotonne (Fig.1), la Londe (Fig.2) et Roumare (Fig.3)** sont dessinés de manière à recréer un cœur d'îlot* où les échappées visuelles sont moins importantes. Les bâtiments ne sont plus imaginés selon le modèle de tours ou de barres propres aux années 1960, mais comme des volumes fragmentés.

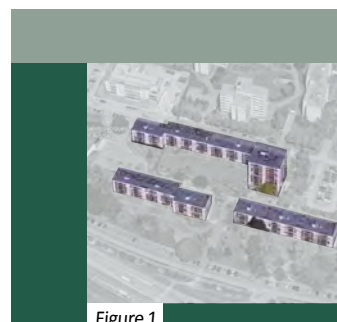


Figure 1

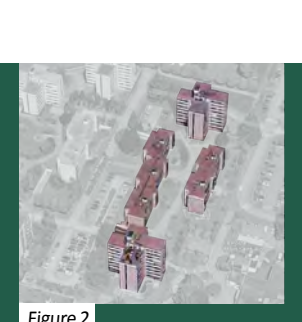


Figure 2



Figure 3



Les trois bâtiments de la résidence du Panorama s'implantent sur les flancs du Mont-aux-Malades. L'architecture en gradins joue avec le relief pour permettre aux logements de bénéficier d'une vue sur les côtes boisées et sur Rouen. Les matériaux utilisés (briques, ardoises) et les choix de teintes d'enduits (sable, ocre) renouent avec les caractéristiques des constructions traditionnelles anciennes.

Architecte de la résidence du Panorama :
Alain Élie

LES OPÉRATIONS PONCTUELLES 1979-2016



A partir de la fin des années 1970, l'urbanisation du plateau n'est plus liée à une composition d'ensemble mais à des opérations ponctuelles, comblant les parcelles libres au gré des opportunités foncières.

Avec l'ouverture de l'avenue du Bois-aux-Dames qui contourne Rouen et facilite la circulation entre l'agglomération et l'A150, les terrains au Nord de Mont-Saint-Aignan sont investis. Ainsi, l'opération du parc des Deux Bois est inaugurée en 1979. Sur ces opérations, comme sur celle du **parc de Cerisy (Fig.1)** qui fait partie des Coquets mais a été réalisée plus tardivement, la composition urbaine propose un éclatement des formes. En réaction à la sobriété formelle des modèles des années 1960, l'urbanisme des années 1980 rompt avec les structures géométriques et cadrées. Les bâtiments sont implantés sur la parcelle selon un schéma qui pourrait sembler aléatoire, les volumétries jouent sur les courbes et les angles cassés.

Dans les années 1980, le parc de logements universitaires est étendu, en réponse au nombre croissant d'étudiants sur le campus. Les **résidences de La Pléiade et Jean Capelle (Fig.2)** sont achevées au début des années 1990, et reprennent ce même principe de composition urbaine.

De nouvelles opérations viennent tirer profit de l'implantation sur les coteaux et de la vue offerte sur Rouen. Les formes bâties sont éclatées et jouent avec la topographie.

Les parties Sud du coteau, bien ensoleillées, sont également investies à proximité du parc de la Hêtraie, édifié à la fin des années 1960.

Le long de la rue Jacques Boutrolle d'Estaimbuc, entre le campus et le quartier historique, les résidences d'Estaimbuc, d'Arcadie et du **Panorama (Fig.3)** se construisent dans les années 80.

Plus récemment, les dernières opérations réalisées sur les sites disponibles proposent des bâtiments compacts offrant une densité* élevée à la parcelle.

Avec la volonté de conforter la densité* dans les secteurs correctement desservis par le réseau TEOR, les formes urbaines dessinées exploitent les possibilités d'utilisation de la parcelle entraînant des espaces extérieurs paysagers moins importants.

Les opérations des années 1980 à aujourd'hui ont en commun le fait d'être fermées sur elles-mêmes. Tandis que l'urbanisme des années 1960 prônait une perméabilité entre les parcs de logements, les résidences de ces trente dernières années sont clôturées et ne permettent plus cette porosité si appréciable dans les quartiers du Bois l'Archevêque et des Coquets.



Figure 1



Figure 2

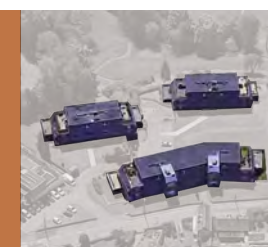


Figure 3



LES NOUVELLES OPÉRATIONS



Depuis quelques années, la Ville de Mont-Saint-Aignan projette de nouvelles perspectives de développement, en investissant un secteur jusque là peu dense et à usage mixte, celui du Tronquet.

Situé au Nord-Est de l'avenue du Mont-aux-Malades, au croisement des quartiers du Bois l'Archevêque et des Coquets, le secteur du Tronquet présente un potentiel d'urbanisation important. L'immeuble Acadia dessiné par l'agence CBA, et l'immeuble Rio conçu par AZ Architecture à l'emplacement des anciens terrains de tennis de l'Apave, marquent les prémices de cette densification.

Le déménagement du pôle Biotech et du laboratoire de recherche ESSO sur le site du Madrillet, a permis de libérer une large emprise foncière propice au développement urbain. Un appel à projets a ensuite été lancé pour la conception de cet ensemble surnommé « Parc des Oiseaux », en lien avec le quartier pavillonnaire des Mouettes. La proposition du groupement de promoteurs et bailleurs Icade, Logéal et Logiseine, associé aux agences d'architectures Ulysses, Artefact et B112, a été retenue. Suite à une démarche de concertation avec les riverains d'un an et demi, le projet de 153 logements, répartis entre de l'individuel groupé et du collectif, sortira de terre prochainement.

Le parc des Oiseaux s'insérera dans un contexte abritant une mixité d'usages (école d'ingénieurs, zone pavillonnaire, immeubles d'habitation et de bureaux). Prenant en compte cette spécificité, le projet créera des transitions entre chaque entité. Ainsi, les maisons groupées seront implantées en lisière avec les lotissements existants ; les gabarits* des immeubles seront adaptés, plus hauts à proximité de l'avenue et des bureaux, plus bas au contact des maisons. Un cheminement doux, bordé d'espaces paysagers, traversera l'opération et reliera les différents bâtiments.

Architectes du parc des Oiseaux : Artefact, Ulysses, et B112.

Vue 3D du parc des Oiseaux, opération portée par le groupement Icade-Logéal-Logiseine.
© images : Artefact Architectures



Récemment, le terrain communal dit « l'As des Coquets » a été vendu à un promoteur sur la base d'un projet choisi par la commune avec un cahier des charges défini en amont (recommandations architecturales et urbaines, objectifs de densité*, enjeux environnementaux...). Le projet sera réalisé par le groupement Ulysses architectes et l'entreprise Eiffage.

Dans la continuité de cette démarche, la mairie a acquis un terrain appartenant à l'Éducation Nationale pour maîtriser l'urbanisation. Le souhait de la municipalité est de conserver le patrimoine architectural existant et de lui donner une vocation d'habitat.

La potentielle prolongation de la ligne TEOR

jusqu'au site de la Pléiade, évoquée dans le Plan de Déplacement Urbain de la Métropole Rouen Normandie, permettra de conforter, à terme, le choix de densification du secteur du Tronquet. Les voies dessinées dans les années 1960 sont en effet suffisamment larges pour accueillir en leur centre une voie en site propre. Cela a été le cas pour l'avenue du Mont-aux-Malades qui, au début des années 2000, est passée du statut de « deux fois deux voies », à une voie plus apaisée, faisant place à des modes de transports autres que la voiture.





Premières constructions du Plateau, les deux immeubles du parc de l'Eaulne étaient réservés aux étudiants célibataires. Inaugurés en 1958, leur architecture marque la fin du style de la Reconstruction. Côté Nord, l'ossature en béton armée est masquée par l'utilisation de panneaux de béton gravillonné ; les cadres de fenêtres en saillie rythment cette façade. A contrario, côté Sud (visible sur la photo), la structure porteuse est lisible, prolongée par une terrasse d'un seul tenant. Les balcons filants semblent insérés dans un cadre.

Les proportions, le dessin des façades, la corniche qui surplombe les étages, la finesse des garde-corps, apportent élégance et qualité à ces bâtiments.

Architecte du parc de l'Eaulne :
Pierre-Maurice Lefebvre

LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITIONS ARCHITECTURALES

Entre les immeubles du parc de l'Eaulne (édifiés en 1958, encore imprégnés du style de la Reconstruction), les immeubles des années 1960 (aux formes compactes et rationnelles entretenant une relation privilégiée avec l'extérieur), les parcs des années 1980 (aux formes coudées) et les dernières réalisations du XXI^e siècle, les partis constructifs ont évolué au gré des progrès techniques, des courants architecturaux, des mœurs et des réalités économiques et foncières.

Les nouvelles techniques de préfabrication, liées à l'usage du béton, limitent les temps de construction et influencent grandement le travail de conception des architectes. Ces derniers dessinent des façades tramées, jouent sur les lignes horizontales ou verticales et sur les profondeurs.

Architecte du parc de la Touques :
Alain Gillot



LE PARTI CONSTRUCTIF AVANT 1970



1



2

- 1 Les tours Colbert en construction, conçues par Douillet architecte, 1959.
- 2 Le parc de l'Andelle, conçu par Pierre-Maurice Lefebvre, 1960.

Devant répondre à l'urgence en termes de logements, les acteurs de la construction privilégient le béton qui permet la préfabrication de masse. Les éléments sont fabriqués en série puis assemblés sur site par une main-d'œuvre qui n'a besoin d'être ni qualifiée, ni nombreuse. Différents procédés sont imaginés pour générer un maximum de rendement sur le chantier.

Pour l'opération d'envergure de la cité du Bois l'Archevêque, l'objectif est de construire au plus vite pour endiguer le besoin de logements, tout en fournissant un confort moderne.

L'ensemble des immeubles est construit sous la forme de volumes monolithiques horizontaux ou verticaux en béton. L'évolution rapide des techniques de coffrages permet le développement du voile béton et des dalles qui facilite la rapidité d'exécution de ce type de construction. La recherche d'une harmonie de gabarits*, imposée par le plan d'aménagement d'Herr et Coulon, amène à une grande homogénéité des constructions. Avec le concept d'îlot ouvert*, la distinction entre façade avant et façade arrière disparaît ; c'est désormais l'ensoleillement qui détermine la façade principale. Un parti pris architectural prédomine : montrer le système constructif. Ainsi, la structure est valorisée comme organe de composition, les façades sont animées par le rythme et les retraits entre la structure et les éléments de remplissage.

Les immeubles du Bois l'Archevêque, bien qu'homogènes, font preuve de finesse et d'une certaine diversité. L'écriture architecturale de cette époque est caractérisée par la recherche de façades tramées, composées et équilibrées, alternant des pleins et des vides et mettant en scène des jeux de teintes et de matières.

Les immeubles du Bois l'Archevêque apportent aux jeunes ménages des conditions de salubrité et de confort inexistantes dans la plupart des vieux quartiers rouennais.

Les cellules d'habitat sont organisées de façon optimale en limitant les espaces de circulation, en regroupant la partition jour/nuit et en favorisant une double orientation. Grâce à l'évolution technique et l'industrialisation des menuiseries, les surfaces vitrées, à coût réduit, sont augmentées. Les appartements sont très lumineux, avec de larges baies pour les pièces de vie, et souvent un éclairage naturel dans les pièces d'eau et les parties communes.

Les équipements de confort se généralisent : 80% des logements de la cité bénéficient du chauffage central (contre 47% dans l'agglomération de Rouen), 85% ont une baignoire ou une douche (contre 57% à Rouen), et plus d'un tiers des logements a le téléphone, soit trois fois plus que dans Rouen.



Avant

Après

A la suite du choc pétrolier de 1973, certains immeubles ont subi des travaux d'isolation par l'extérieur. Sous l'impulsion d'un dispositif d'État proposant des aides financières (la Prime à l'Amélioration des Logements à Usages Locatifs et Occupation Sociale), des bâtiments se sont parés de vêtements colorés, niant souvent les qualités architecturales initiales et dénaturant les façades originelles en y instaurant des rythmes géométriques bariolés. Les résultats de ces interventions ont souvent été décevants, autant sur le plan esthétique que thermique.



Construit en 1972, le parc de Roumare marque la rupture avec l'architecture monolithique des années 1960. Ici, les volumes sont découpés, des parties sont en retrait, d'autres en saillie, le nombre d'étages plus ou moins élevé. Les marques de coffrage du béton banché sont volontairement laissées apparentes sur certains murs pour donner une matrice, un relief subtil à la façade.

Architecte du parc de Roumare :
ATAUB

LE PARTI CONSTRUCTIF APRÈS 1970



Dans les années 1970, les immeubles collectifs démontrent une grande qualité de conception dans les plans de logements.

Le rapport entre les rationalités techniques et économiques et les qualités d'usage atteint un niveau optimum. Influencés par l'industrialisation de la construction, les architectes exploitent le concept d'habitat modulaire, chaque logement étant obtenu par l'assemblage de plusieurs blocs se combinant pour former l'ensemble du bâtiment.



A partir des années 1980, les plans se libèrent pour proposer des volumes plus chahutés (décalage des façades, formes coudées...) qui contrastent fortement avec la « rigidité » des collectifs des années 1960.

Ce nouveau parti pris en vogue dans les années 1980 influe sur l'aménagement intérieur des logements : desservis par une circulation centrale étirée, les appartements sont plus souvent mono-orientés, moins rationnels.

Le style architectural évolue avec une plus grande place faite aux espaces privatifs extérieurs (loggias, terrasses, balcons...). Les nombreux terrains en pente généralisent les immeubles en gradins sur les flancs de coteaux, offrant de larges terrasses bien exposées.

Le retour aux formes classiques du toit à double-pente, aux revêtements en ardoises, aux parements de briques, donne à l'ensemble des opérations un aspect plus conventionnel, se référant à différents courants architecturaux.

Aujourd'hui, les formes se font compactes pour répondre aux contraintes des petits terrains et pour des raisons d'efficacité thermique. Les principes de « boîtes », de décrochés de façade, se généralisent.



Le rez-de-chaussée de la résidence Nicolas Poussin est particulièrement soigné. La partie centrale forme une arche généreuse qui enjambe la rue Poussin et crée une vue depuis la rue Jacques Boutrolle d'Estaimbuc. De part et d'autre de ce porche, les halls d'entrée montrent toute l'attention apportée par les architectes à ces espaces d'accueil : luminosité, matériaux de qualité, boiseries au mur, profilage des piliers de soutien, plantes d'intérieur...



LES SOCLES ET HALLS D'ENTRÉE



Les rez-de-chaussée des immeubles sont souvent traités comme des socles, indépendamment de la trame des façades.

Ce principe est rendu possible grâce au parti constructif de type poteaux-dalles qui libère des espaces dont le découpage devient ainsi indépendant de la structure. La rue, le jardin, passent alors sous les logements et la vue traverse le bâtiment; l'immeuble semble se décoller du sol. Certains immeubles libèrent des espaces destinés à la circulation automobile (résidence Nicolas Poussin) ou aux piétons (parc de Roumare).

Dans d'autres cas, de larges halls vitrés traversants agrémentent l'accueil des résidents par des espaces généreux, aux matériaux nobles et au mobilier stylisé qu'il est indispensable de préserver.

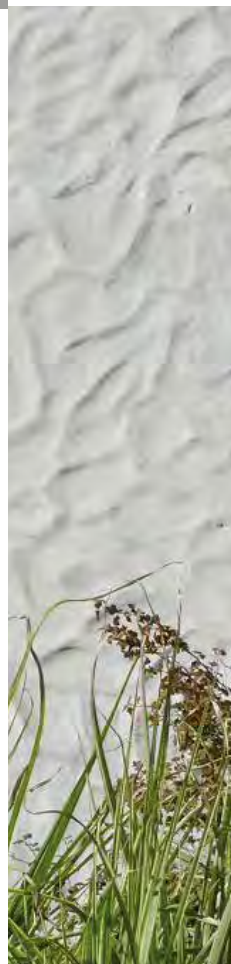




LES DÉTAILS

Sous une apparente sobriété, les immeubles des années 1960-1970 révèlent souvent une étonnante richesse de détails. Les architectes jouent avec différents matériaux et textures pour animer les façades.

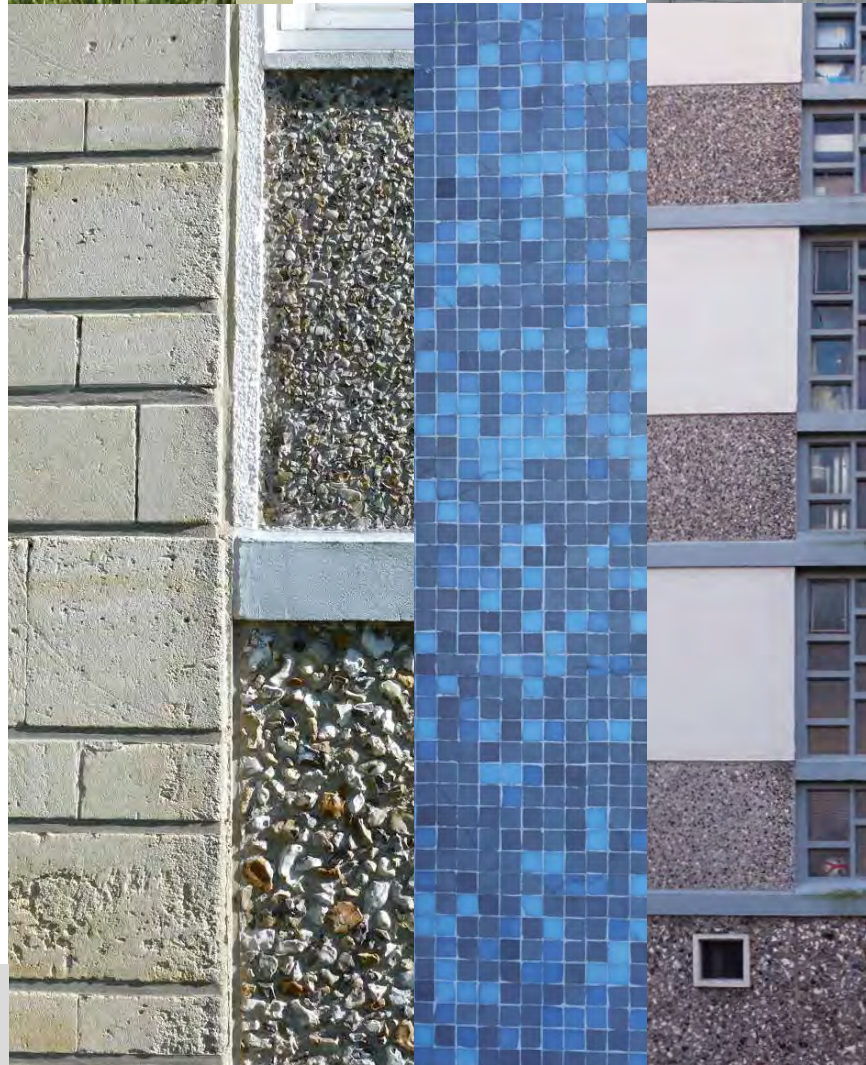
Les années 1960 sont marquées par la collaboration entre les architectes et les artistes. Pour de nombreux bâtiments du campus universitaire de Mont-Saint-Aignan, des complémentarités sont faites entre les différents « hommes de l'art », notamment avec des céramistes et des sculpteurs qui imaginent des compositions murales. Cette influence se reporte, plus modestement, sur les immeubles d'habitation sur lesquels on retrouve une certaine recherche de variété d'effets.



Le béton, matériau de construction privilégié, est travaillé comme un élément décoratif permettant divers aspects de reliefs et de coloration. Plusieurs techniques sont employées pour aboutir à des effets graphiques : travail d'empreintes des coffrages sur les bétons lisses ; finitions sablées, bouchardées, gravillonnées, ou désactivées pour jouer sur l'apparence des granulats...

Le pavé de verre, neutre ou coloré, est un matériau de prédilection utilisé par les architectes pour animer les cages d'escaliers et les rez-de-chaussée des immeubles. Incrusté dans les éléments de béton préfabriqués, il permet de créer des motifs géométriques et des jeux de lumière.

La faïence ou céramique est apposée en petits carreaux sur des éléments de façades (en allège de fenêtres ou en trames verticales) pour les colorer, leur donner du relief et pour masquer le béton.



Les arbres, les chemins, les espaces publics font partie intégrante de la conception des quartiers modernes du Plateau. Ils permettent de structurer les grands espaces libres, les personnalisent, rehaussent leur valeur esthétique et environnementale, tout en offrant aux habitants des lieux pour la détente, la balade, le jeu...



LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITIONS PAYSAGÈRES

L'emprise au sol des immeubles étant limitée et les stationnements étant rejetés en périphérie, de vastes espaces verts paysagers de qualité, ouverts, arborés et destinés aux loisirs et à la détente sont libérés au cœur des parcs de logements. À l'époque, la Société d'Aménagement de la Région Rouennaise (SARR) en assure la plantation et la réalisation. Par ailleurs, dès la conception, de nombreux cheminements piétons sont prévus. La facilité de déplacement qui en résulte participe à la qualité de vie dans ces quartiers.



Plantés il y a maintenant plus de 50 ans, la valeur paysagère des arbres s'est accrue avec le temps, leur port s'étant étoffé tout en laissant des ouvertures visuelles vers les bâtiments. Ayant atteint une belle taille, ils offrent quelques aménités* comme un coin d'ombre en été, un brise-vent en hiver. Ils ponctuent le passage des saisons au rythme des feuillages.

LES ARBRES



Les premières photographies du Plateau permettent de comprendre le rôle paysager de ces éléments naturels majestueux, sans lesquels les immeubles paraissent nus et leurs formes brutales.

Les arbres des parcs résidentiels du Plateau sont devenus avec le temps des éléments monumentaux, à l'image des bâtiments collectifs dont ils sont aujourd'hui indissociables.

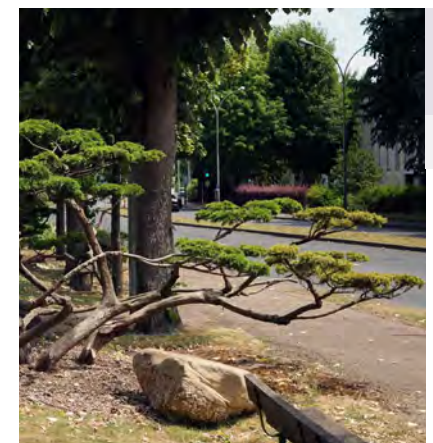
La générosité des espaces publics que permet la hauteur des constructions a laissé la possibilité aux arbres des parcs de s'épanouir selon leur port naturel et d'atteindre une taille à l'échelle du quartier. Il suffit de revoir les premières photos du Plateau pour comprendre le rôle paysager de ces éléments naturels majestueux, sans lesquels les immeubles paraissent nus et leurs formes brutales.

A plus petite échelle, des bosquets d'arbustes ou d'arbres de petite taille, viennent agrémenter les parterres devant les immeubles, accompagner les cheminements piétons ou délimiter les espaces de jeux, les parkings... Les alignements d'arbres participent par ailleurs pleinement à la composition du quartier.

L'entretien de ces arbres pour les maintenir dans le temps (notamment en évitant des tailles trop sévères) et l'anticipation des replantations pour assurer le renouvellement de ce patrimoine de qualité, sont essentiels.



De même que le choix des noms des parcs d'habitation participe à l'identité du quartier, le choix des essences végétales est un marqueur, parfois d'une époque (comme les pins des années 1970) ou d'un secteur (les génévriers des Coquets). Aujourd'hui, c'est peut-être la taille japonisante des arbustes qui constitue une nouvelle signature pour la ville de Mont-Saint-Aignan.





LES CHEMINEMENTS PIÉTONS

Les chemins piétons guident les habitants de leur espace de vie aux espaces de jeux, des stationnements aux commerces, etc. Il est parfois intéressant de repérer les cheminements officieux des passants dans l'herbe, signes que ce passage mériterait d'être officialisé par un revêtement plus pratique. Si l'enrobé a beaucoup été utilisé jusque là, des solutions telles que le sable stabilisé, le béton désactivé ou les dalles enherbées, sont des alternatives intéressantes.



L'urbanisme moderne est fondé, comme pour son architecture, sur la notion d'ouverture : ouverture vers la lumière et les vues, mais aussi des circulations, notamment piétonnes.

Le bon fonctionnement des quartiers repose ainsi sur la perméabilité des espaces verts qui permettent de « naviguer » d'un parc à l'autre sans rencontrer de barrières. Le principe de l'« îlot ouvert », constitutif du quartier du Bois l'Archevêque, induit des ouvertures entre les immeubles. Ce principe a été maintenu dans les opérations des Coquets. Les dernières phases d'urbanisation, à partir des années 1980, sont marquées par le développement de la privatisation des espaces verts, plus ou moins compensé par des liaisons piétonnes entre les rues, mais refermant souvent les opérations sur elles-mêmes.

Aujourd'hui, la logique générale des déplacements piétons est un élément essentiel de la cohérence et la praticité des quartiers du Plateau.



Construite à la fin des années 1950, cette maison est caractéristique de l'architecture moderne de l'époque. Le rez-de-chaussée, assez fermé et habillé de pierres, abrite les pièces de service (garage, entrée...). L'étage, en porte-à-faux, accueille quant à lui les espaces de vie. En façade Sud, de larges baies vitrées s'ouvrent sur un balcon qui vient chercher la lumière et la vue panoramique.

Architecte :
J. Langlard

LES MAISONS REMARQUABLES



Dessin original
Architecte : J. Langlard

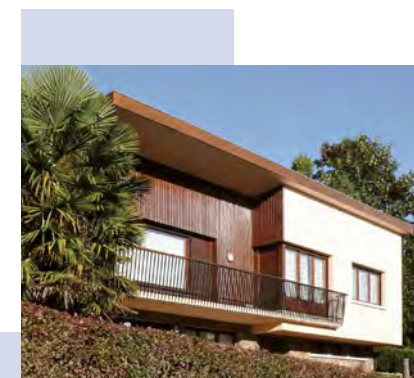
Dans le quartier du Dominion, quelques maisons remarquables des années 1960 s'insèrent au sein de la végétation du coteau. De formes géométriques simples et épurées, avec une recherche dans l'utilisation des matériaux, elles sont emblématiques du mouvement architectural moderne.

A partir de la fin des années 1950, de nombreuses maisons se construisent entre la rue du Maréchal Lyautey, la rue du Belvédère et la rue de Verdun, sur des langues de terre jusqu'alors investies par des vergers.

Ces maisons à l'architecture moderne sont conçues par des architectes qui sont par la suite intervenus sur les parcs de logements collectifs. Parmi eux, Henri Tougard, Pierre-Maurice Lefebvre, François Herr mais également les architectes de l'Atelier du Marais (architectes de la mairie de Mont-Saint-Aignan), Jean Guerrier, Bernard Lecerf, Raoul Leroy...

Implantées sur les terrains en surplomb par rapport à la ville de Rouen, les maisons sont conçues avec les pièces de vie à l'étage, afin de bénéficier au maximum de la lumière et de la vue. Les rez-de-chaussée, accueillant plutôt les pièces de service sont travaillés: habillage en briques ou en pierre, pavés de verre, éléments de menuiseries soignés...

Le quartier du Dominion marque la diversité de la recherche architecturale de l'époque. Si plusieurs maisons sont emblématiques des années 1960, certaines adoptent un style néo-régionaliste, d'autres sont à mi-chemin entre tradition et modernité.

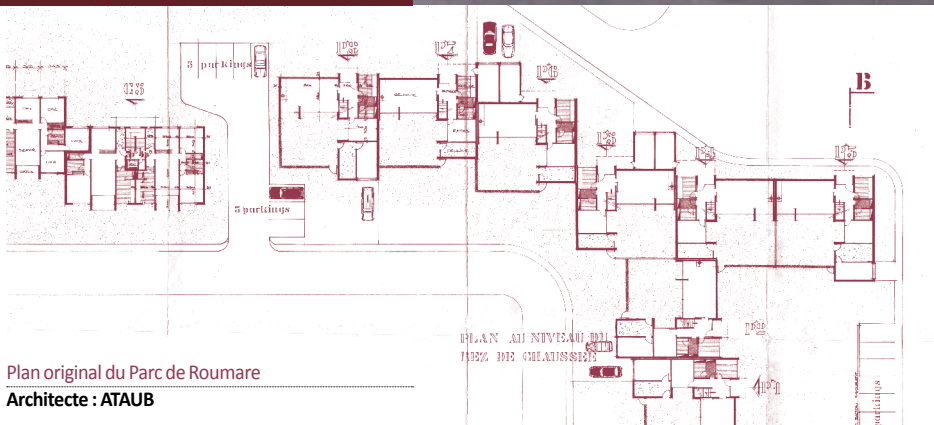




Les maisons groupées du parc de Roumare ne sont pas alignées au cordeau mais sont au contraire disposées selon un jeu de décrochés qui permet de rythmer le front de rue et avant tout d'apporter de l'intimité aux logements. Elles sont implantées en retrait, libérant un jardin orienté plein Sud faisant office d'espace tampon avec la rue.

Architectes du Parc de Roumare :
ATAUB

LES OPÉRATIONS MIXTES



Plan original du Parc de Roumare
Architecte : ATAUB



© Photo : Gaëtan Ballot, Ville de Mont-Saint-Aignan



Sur l'ensemble des opérations réalisées sur le Plateau, deux seulement proposent une mixité de typologies de logements: le parc de l'Aubette, côté Bois l'Archevêque, et le parc de Roumare, côté Coquets.

Le parc de l'Aubette, ponctué par une haute tour d'une quinzaine d'étages, allie immeubles collectifs et maisons individuelles groupées. Ainsi, le long de la rue Henri Frère, face à l'îlot d'habitations anciennes qui a perduré malgré le grand bouleversement urbain, des maisons de deux niveaux s'alignent. Construites en 1966, six ans après les collectifs de l'Aubette et en même temps que le parc de la Varenne, elles reprennent des éléments similaires: parement en pierre sur les angles et les pignons, petits carreaux de faïence bleue.

La transition entre immeubles collectifs et maisons groupées se fait plus douce pour le parc de Roumare. Les volumétries, plus découpées, créent des dégradés de hauteurs, qui glissent progressivement du R+4 au R+1.

Ici aussi, la continuité du langage architectural entre les deux typologies est lisible. La distinction entre le collectif et l'individuel passe par la couleur des menuiseries, du bleu turquoise au rouge bordeaux.



La résidence Saint-Roch, traitée comme une seule et même entité, présente une homogénéité architecturale. De fait, toutes les maisons sont bâties sur le même modèle. Malheureusement, cette harmonie initiale a tendance à disparaître au fil du temps avec la multiplication des extensions et des modifications de façades.

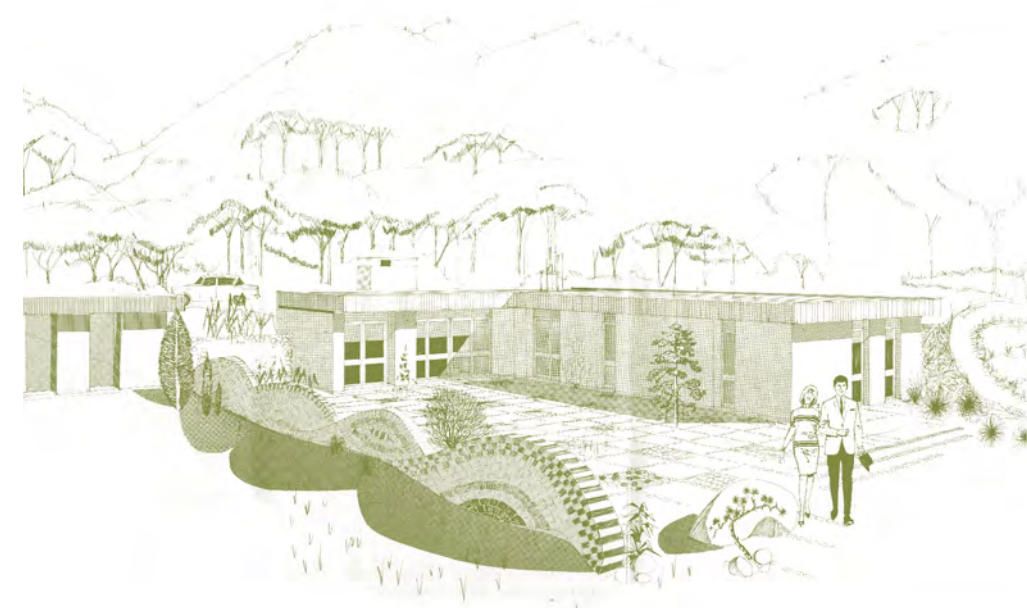
Architecte de la résidence Saint-Roch :
Henri Tougard, Jean Guerrier, Bonnet et Ratier

LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Dès les années 1960, pour diversifier l'offre et répondre aux nouvelles envies de la population, les architectes du Plateau se concentrent sur un nouveau modèle urbain : le lotissement.

En 1960, Pierre Feeny, en collaboration avec l'architecte Bance, dessine le lotissement Le Nôtre, situé face à la gendarmerie. Les maisons, aux façades de briques, sont conçues de plain-pied, avec une toiture à deux pans de faible inclinaison. Par leur volumétrie et les matériaux employés, les maisons se font particulièrement discrètes.

Dix ans plus tard, Henri Tougard, architecte des parcs de la Bresle, du Cailly et de la Durdent, dessine en collaboration avec Jean Guerrier, architecte du parc de la Varenne et de l'école Albert Camus, la Résidence Saint-Roch. Associés à Bonnet et Ratier, ils conçoivent un ensemble de maisons en « L » et toiture terrasse, de facture résolument moderne pour l'époque.



Résidence Saint-Roch, dessin original
**Architectes : Henri Tougard, Jean Guerrier,
Bonnet et Ratier**



Résidence Le Nôtre, dessin original
Architecte : Pierre Feeny et Bance

Les maisons mitoyennes implantées face au collège créent un front de rue bien constitué. La répétition des modèles génère une certaine harmonie. L'aménagement urbain donne une large place au végétal (bande enherbée plantée d'arbres, contre-allée, haies végétales, jardinets...), ce qui offre une intimité aux habitations et un cadre de vie verdoyant.



LES MAISONS JUMELÉES



Autour des équipements sportifs et scolaires, les maisons mitoyennes, le plus souvent jumelées par le garage, se développent sur des petits terrains, répondant ainsi à une volonté d'individualisation du logement, tout en permettant une certaine densité*.

Sur le plan initial d'aménagement de la cité résidentielle des Coquets, François Herr et René-André Coulon imaginent les secteurs pavillonnaires comme des zones d'habitats groupés ou jumelés. Ainsi, les premiers lotissements construits, notamment autour du collège Jean de la Varenne, développent le modèle de la maison mitoyenne. Les constructions étant joutées par le garage, l'intimité entre voisins est préservée.

Avec l'évolution rapide de l'urbanisme et de la société des années 1970, le modèle privilégié s'oriente vers la maison isolée sur sa parcelle. Délaissée par les architectes, qui se concentrent désormais sur les programmes de logements plus importants et sur les équipements publics, la maison individuelle devient alors un produit standardisé choisi sur catalogue.





Construit en 1960, l'un des deux immeubles de la résidence Evariste Galois a fait l'objet de deux réhabilitations thermiques. La première, en 1991, par le cabinet ATAUB, réinterprétait le bâtiment, masquant le quadrillage dessiné par les matériaux et redonnant du relief à la façade.

La seconde rénovation, très récente, démontre une démarche de projet offrant une nouvelle « vie » au bâtiment. Un volume en zinc cadre l'immeuble, des boîtes de couleur animent la façade. Le jeu de volumes et de teintes rompt l'effet de « barre » et rythme l'immeuble.

Architecte de la résidence : Robert Généromont
Architecte de la 1^{re} réhabilitation : ATAUB
Architecte de la 2^e rénovation : NCL Architectes

2014



1960



1992

Pour le parc de l'Aubette, l'agence d'architecture ARA a pris le parti d'envelopper la tour d'un « manteau » isolant. Jouant sur le contraste entre le bardage blanc et le gris anthracite, le projet donne de nouvelles lignes au bâtiment, donnant presque l'illusion d'un enchevêtrement de blocs.

Architecte de la réhabilitation : ARA architectes

Maître d'ouvrage : Habitat 76

© image 3D : ARA architectes



Avant



L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

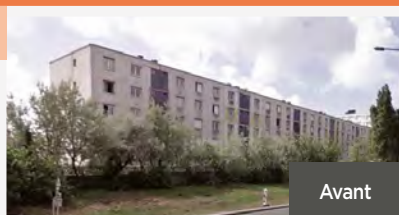
Les immeubles de la cité résidentielle du Bois l'Archevêque, construits avant le choc pétrolier de 1973, sont particulièrement concernés par la nécessité d'améliorer le confort thermique des logements. Si la rénovation énergétique est aujourd'hui un enjeu prioritaire, elle doit aussi s'inscrire dans une démarche plus large d'amélioration de la valeur du patrimoine bâti.



Le parc du Maulévrier, sans véritable qualité architecturale à l'origine, a fait l'objet d'une réhabilitation thermique lourde, destinée à améliorer le confort des habitants et requalifier l'image de ces immeubles. Ainsi, l'encadrement rouge des loggias, couplé à l'alternance du traitement noir et blanc des façades, redonne une verticalité aux bâtiments. Le bardage sombre du dernier étage, agissant comme l'illusion d'une toiture à la Mansart, coiffe l'immeuble.

Architecte de la réhabilitation :
AIP - 3A architecture

UNE DÉMARCHE DE PROJET



Avant

Le Havre

Architecte de la réhabilitation thermique :
MVT architectes
Maître d'ouvrage : Alcéane



Une rénovation énergétique est une véritable opportunité pour améliorer le confort thermique, limiter les factures et valoriser les bâtiments et le cadre de vie.

Avant d'entamer la rénovation thermique d'un bâtiment, il est nécessaire d'avoir une approche globale, énergétique, technique, mais surtout architecturale, pour aboutir à une réponse pertinente. Un diagnostic complet, établi par une équipe composée d'au moins un architecte et d'un thermicien, permet de comprendre les enjeux de la rénovation. C'est l'occasion d'évaluer les atouts (construction compacte, rationnelle, appartements lumineux, matériaux de façade intéressants...) et les faiblesses (manque d'isolation, problèmes d'accessibilité, pièces manquantes dans les logements...), et de les mettre en balance avant d'imaginer une solution. Concevoir une rénovation énergétique peut aussi être l'occasion pour les architectes de proposer une nouvelle image pour les immeubles, de renouveler ou d'enrichir le vocabulaire architectural et d'améliorer le confort d'usage des logements et des parties communes.

Il y a beaucoup à inventer pour faire évoluer ce parc de logements, qui pourrait devenir un des champs privilégiés de l'innovation architecturale. Les réhabilitations thermiques ont besoin d'architectes !



Avant



Rouen

Architecte de la réhabilitation thermique :
AURE conseil
Maître d'ouvrage : Rouen Habitat



Avant

Grand Quevilly

Architecte de la réhabilitation thermique :
Atelier des 2 Anges
Maître d'ouvrage : Quevilly Habitat

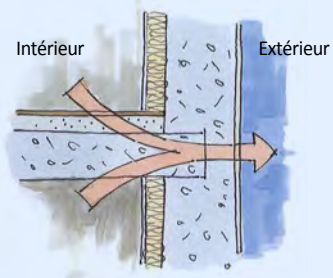


Depuis quelques mois, le bailleur social Habitat 76 engage d'importants travaux de rénovation thermique sur le Plateau. Le parc de l'Epte, construit en 1964, fait ainsi l'objet de travaux d'isolation par l'extérieur, en site occupé. L'étiquette énergie passera de D à B, diminuant ainsi les futures charges des locataires et l'aspect architectural des bâtiments sera modifié.

Architecte de la réhabilitation : ARA architectes
Maître d'ouvrage : Habitat 76



LES TECHNIQUES D'ISOLATION



Isolation Thermique par l'Intérieur

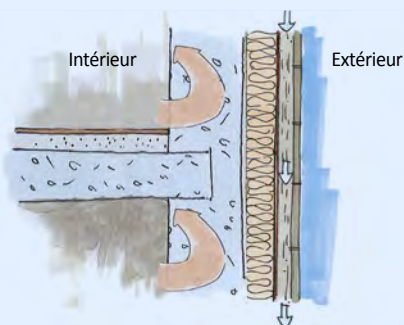
Les ponts thermiques* sont importants : **les planchers et murs laissent s'échapper la chaleur vers l'extérieur.**

La ville de Mont-Saint-Aignan étant située au cœur de la Métropole Rouen Normandie, l'obligation de réaliser une isolation thermique en cas de ravalement de façade s'applique.

Cette réglementation, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, impose en effet de coupler les travaux de ravalement avec une rénovation énergétique :

- si le ravalement en question consiste à refaire à neuf un enduit ou à remplacer un parement, et qu'il affecte plus de 50 % de la façade,
- si le temps de retour sur investissement est de moins de 10 ans (calcul établi par un bureau d'étude RGE, un auditeur énergétique, un diagnostiqueur DPE...)

Au-delà de l'obligation, le couplage du ravalement et de la rénovation thermique d'ensemble est l'occasion de regrouper en une fois les démarches administratives, de n'organiser qu'un chantier et de réduire à terme la facture énergétique de chaque logement.



Isolation Thermique par l'Extérieur

Les ponts thermiques* sont supprimés : **La continuité de l'isolant empêche la chaleur de s'échapper.**

Pour la majorité des immeubles construits entre 1950 et 1975, les façades sont responsables de plus de 25% des déperditions énergétiques. Aujourd'hui, les deux principales techniques pour réduire ces pertes sont l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ou par l'Intérieur (ITI).

La technique de l'isolation par l'extérieur est reconnue comme la plus efficace en termes d'amélioration énergétique car elle permet une continuité d'isolant sur l'ensemble du bâtiment. Créant une nouvelle enveloppe, elle permet de réduire les ponts thermiques* sans réduire les surfaces habitables. Cette technique, facilement réalisable en site occupé (ce qui explique qu'elle soit largement privilégiée), permet de réaliser en même temps l'isolation et le ravalement.

Une isolation par l'extérieur modifie nécessairement l'aspect initial du bâtiment et peut alors être l'occasion d'une réécriture architecturale. Les choix de revêtements sont multiples et variés (bardage bois, enduit, panneaux composites colorés...). Il existe un large panel de solutions techniques et architecturales efficaces pour isoler tout en valorisant l'image du bâtiment.

Le recours à l'isolation par l'extérieur ne doit pas pour autant être systématique. Certains bâtiments présentent de belles façades aux matériaux intéressants (faïences, béton travaillé, pavés de verre, pierres...) et dont le dessin, typique d'une époque, mérite d'être préservé en tant que témoin.

D'autres ont des façades travaillées nécessitant peu d'entretien qui ne méritent pas de disparaître sous une vêtue de moins bonne qualité.

Il est possible d'adopter d'autres stratégies en s'appuyant sur une analyse fine du bâti. L'isolation par l'intérieur en est une. Il est également possible de rénover en respectant fidèlement l'écriture de la façade initiale jusqu'à la pose de matériaux identiques à ceux d'origine.

Il n'existe pas de règle magique applicable à tous les projets. Chacun doit être étudié au cas par cas.

Pour cette tour d'immeuble située à Paris, le projet a consisté à dépasser le simple cadre de la rénovation thermique et à réfléchir au cadre plus large de l'amélioration des logements. Une structure comprenant un jardin d'hiver et un balcon a été greffée sur la façade. L'ensemble des logements bénéficie désormais d'un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur, qui fait également office de serre climatique.

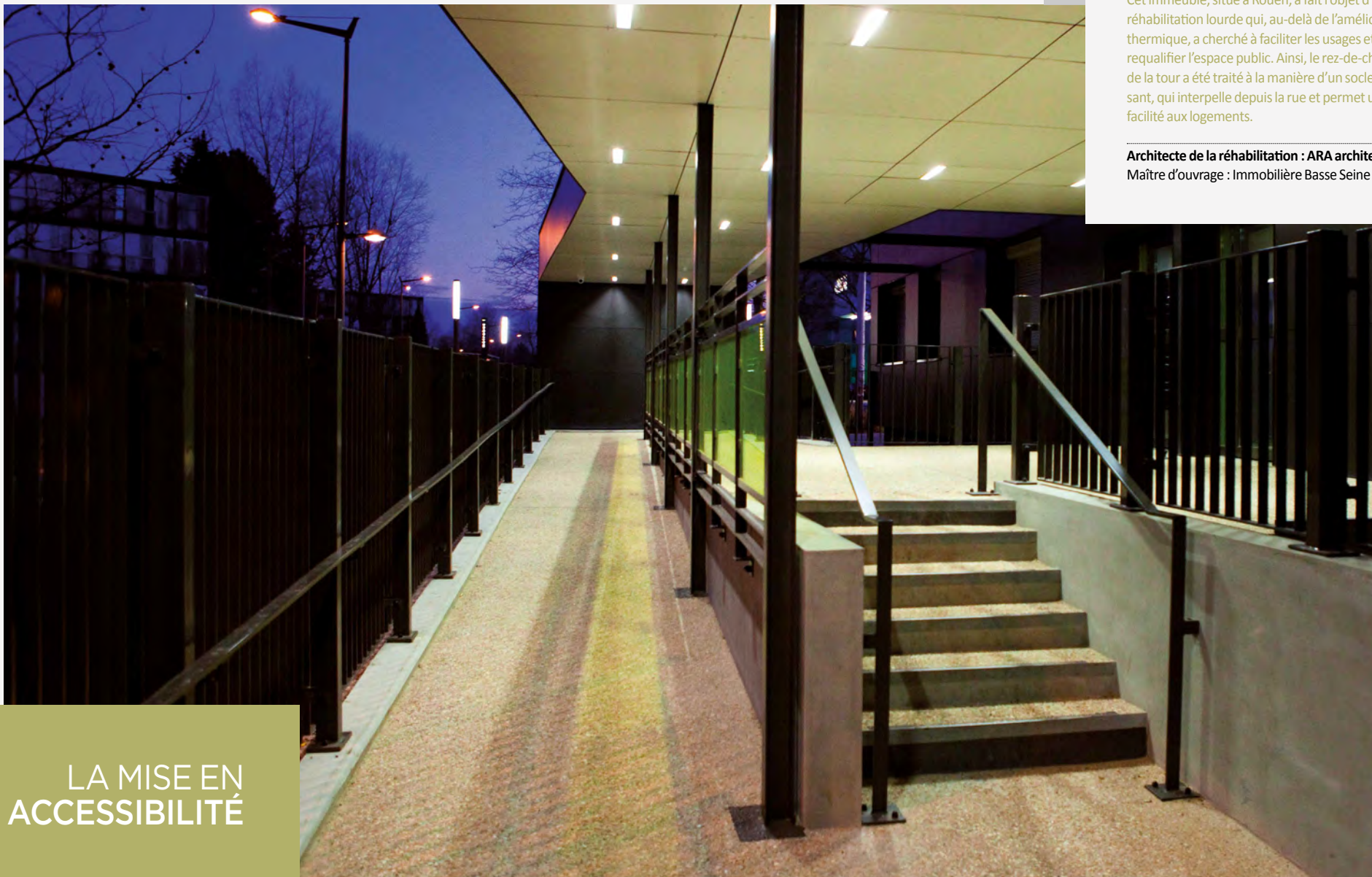
Architecte de la réhabilitation :
Druot, Lacaton et Vassal

© Photo : Druot, Lacaton et Vassal



L'AMÉLIORATION DU CONFORT D'USAGE

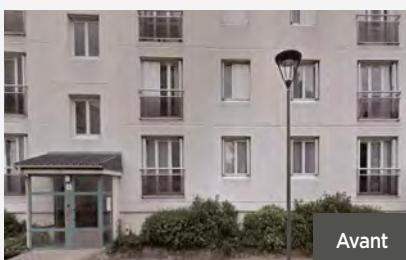
La rénovation thermique est un enjeu prioritaire du point de vue environnemental (le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie en France !). Cependant, elle peut également être associée à d'autres enjeux essentiels tels que l'amélioration du confort d'usage et du cadre de vie. Ceci passe entre autres par une mise aux normes qui doit également s'accompagner d'une réflexion plus large sur l'évolution de l'immeuble.



LA MISE EN ACCESSIBILITÉ

Cet immeuble, situé à Rouen, a fait l'objet d'une réhabilitation lourde qui, au-delà de l'amélioration thermique, a cherché à faciliter les usages et à requalifier l'espace public. Ainsi, le rez-de-chaussée de la tour a été traité à la manière d'un socle imposant, qui interpelle depuis la rue et permet un accès facilité aux logements.

Architecte de la réhabilitation : ARA architectes
Maître d'ouvrage : Immobilière Basse Seine



Avant

Petit Quevilly

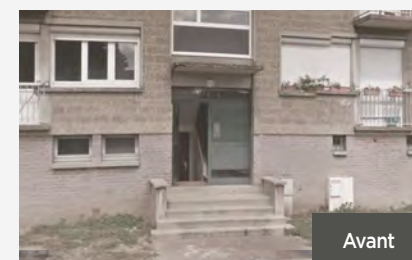
Architecte de la réhabilitation thermique : TMF architectes
Maître d'ouvrage : Seine Habitat
 © Photo : Antoine Mercusot



Les travaux de réhabilitation sont l'occasion de réfléchir à l'amélioration des halls d'entrée pour les rendre plus accueillants et accessibles.

La réglementation en vigueur sur l'accessibilité incite à supprimer le plus grand nombre possible d'obstacles au déplacement et à l'usage des bâtiments de logements collectifs, afin que des personnes ayant une déficience motrice, sensorielle ou intellectuelle soient capables de vivre de façon autonome. Plus largement, la mise en place de rampe d'accès facilite la vie de chacun (parent avec poussette, étudiant traînant sa valise, personne âgée...).

Le traitement spécifique des halls d'entrée facilite l'identification des accès à l'immeuble. Il permet également de redonner une qualité architecturale à l'ensemble du bâtiment et une qualité urbaine à l'espace public.



Avant



Elbeuf

Architecte de la réhabilitation thermique : Eustache Pittaras et Boucles de Seine architecture
Maître d'ouvrage : Habitat 76



Les deux immeubles du parc de la Béthune, construits en 1960, étaient destinés aux « jeunes ménages » étudiants à l'université. Les panneaux de façades en béton gravillonné, la corniche débordante, les pavés de verre... sont autant d'éléments architecturaux qui marquent le style de la Reconstruction. Les anciens séchoirs, qui créaient des vides en façade, ont été investis pour permettre à chaque logement de posséder une salle de bain et des sanitaires confortables. Ces espaces ont donc été fermés par des panneaux de couleur vive contrastant avec l'austérité du béton gravillonné et redonnant ainsi une nouvelle dynamique aux immeubles.

Architecte du Parc de la Béthune (ou du Panorama) :
Pierre-Maurice Lefebvre
Architectes de la réhabilitation :
Atelier des Deux Anges
 Maître d'ouvrage : Habitat 76

L'ÉVOLUTION DU BÂTIMENT

Avant



Après



Les travaux de l'internat de 1991, en rassemblant deux chambres pour n'en faire qu'une, ont permis de doubler la taille des logements et de les munir de sanitaires personnels.

Plans de réaménagement des chambres de la résidence Évariste Gallois : ATAUB, 1991

Les projets de rénovation thermique peuvent s'étendre à la reconfiguration des prolongements extérieurs (balcons, loggias...) ou des pièces annexes (celliers, séchoirs...) pour améliorer le confort de vie des habitants.

Présents sur certaines façades, les balcons et loggias demandent une attention particulière dans le cadre d'une rénovation énergétique car ils sont source de ponts thermiques*. La requalification de ces espaces peut passer par leur fermeture pour augmenter la surface d'une pièce de vie (salon, séjour, ...) ou pour les transformer en jardins d'hiver offrant une mixité d'usages selon les saisons et apportant une réponse satisfaisante du point de vue thermique.

Certains immeubles sur pilotis possèdent une galerie ouverte en rez-de-chaussée qui peut être investie par un hall d'entrée plus accueillant, des salles collectives, voire de nouveaux logements. En plus de limiter les déperditions thermiques, ce type de projet améliore le confort acoustique, crée de nouveaux usages et peut aider à financer une partie des travaux d'isolation par la revente des surfaces habitables.



Fontainebleau

Architectes de la réhabilitation :
Denis Eliet et Laurent Lehmann
 Maître d'ouvrage : OPH du Pays de Fontainebleau
 © Photo : Sergio Grazia





LES PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS

L'isolation par l'extérieur de ce bâtiment a été accompagnée de la création de volumes venant se greffer à la façade. Tout en participant à l'amélioration des logements, qui bénéficient désormais de prolongements extérieurs, ces éléments donnent une nouvelle écriture architecturale à la façade

Barentin

Architectes de la réhabilitation :
Ulysses architectes



Avant



Avant

Gonesse

Architecte de la réhabilitation : **Éric Lapierre**

Maître d'ouvrage : immobilière 3F

© Photos : Emmanuelle Blanc



Certains immeubles présentant une architecture lisse, peuvent bénéficier, dans le cadre d'une réhabilitation, de création de volumes extérieurs greffés en façade.

Les parcs de logements des années 1960-1970 n'offrent pas toujours la possibilité aux habitants de bénéficier d'un espace extérieur en prolongement direct de leur logement. Souvent, les salles de bain, aux surfaces restreintes, sont difficilement accessibles pour les personnes à mobilité réduite et les pièces de rangement insuffisantes. Dans le cadre d'une réhabilitation, il peut être envisagé de greffer en façade des volumes supplémentaires accueillant celliers, pièces d'eau ou des balcons. Ce principe de structure indépendante permet, tout en améliorant le confort d'usage, de proposer une réécriture dynamique du bâtiment en lui redonnant de l'épaisseur.

A condition que les règles d'urbanisme et la structure le permettent, certains immeubles peuvent recevoir une surélévation en toiture, qui redessine l'image du bâtiment.

Paris, 13^e arrondissement

Architecte de la réhabilitation-surélévation :

Marie Schweiter

Maître d'ouvrage : DOMAXIS / AFTAM



Avant



LEXIQUE

■ AMÉNITÉ

Tout aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité et « gratuitement » offert par la nature et difficilement quantifiable (fraîcheur, belle-vue, calme, etc).

■ DENSITÉ

Mesure du nombre de logements sur une surface donnée (le plus souvent, par hectare). En urbanisme, les différentes formes de l'habitat (maisons individuelles, collectifs, cœur de ville historique, etc) sont plus ou moins associées à des densités différentes, mais la densité ressentie ne correspond pas toujours à la densité réelle.

■ GABARIT

Taille et forme générale d'un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme. Il s'agit d'un volume dans lequel s'inscrivent les constructions (hauteur, largeur, longueur...).

■ ÎLOT OUVERT - CŒUR D'ÎLOT

En urbanisme, groupe de maisons ou d'immeubles ceinturé par des rues. Aujourd'hui, le mot s'applique aussi à tout groupe homogène de constructions, encadré ou non par la voie publique.
En fonction de l'accolement des bâtiments, l'espace au centre (le cœur d'îlot) est plus ou moins ouvert vers l'extérieur, plus ou moins connecté à l'espace public.

■ PLAN-MASSE

Plan à échelle réduite qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur leur terrain et dans leur environnement.

■ PONT THERMIQUE

Se dit d'une zone ponctuelle ou linéaire qui, dans l'enveloppe d'un bâtiment, présente une moindre résistance thermique, laissant échapper la chaleur vers l'extérieur et réduisant l'efficacité de l'isolation générale. Le plus fréquemment, il s'agit de jonctions de parois (murs et planchers), les ossatures de béton, les coffres de volets, les huisseries de baies, etc...

■ RÉSEAU VIAIRE

Trame des voies publiques, ordinairement hiérarchisées en trois catégories :

- les voies primaires, axes structurants supportant des flux importants et rapides et pouvant accueillir des transports en commun en site propre ;
- les voies secondaires, moins larges, permettant de desservir l'intérieur des quartiers ;
- les voies tertiaires, empruntées pour une desserte locale des habitations.

Fonds documentaires :

Archives départementales, fonds du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme pages 6, 18, 28.

Archives municipales de Mont-Saint-Aignan

pages 6, 8, 9, 10, 11, 20, 28, 29, 30, 38, 44, 45, 46, 48, 49, 64, 71.

LES AUTRES CARNETS



■ MONT-SAINT-AIGNAN, LE QUARTIER DU VILLAGE,
Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères
Juillet 2015, 64 pages, téléchargeable sur le site du C.A.U.E., www.caue76.org



■ MONT-SAINT-AIGNAN, LE QUARTIER SAINT-ANDRÉ,
Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères
Février 2013, 72 pages, téléchargeable sur le site du C.A.U.E., www.caue76.org

COORDONNÉES

■ A CONSULTER AVANT PROJET

> Le service urbanisme de la ville de Mont-Saint-Aignan

59, rue Louis Pasteur - BP 128
76134 Mont-Saint-Aignan CEDEX
Tél. 02 35 14 30 00 - Fax: 02 35 14 30 90
www.montsaintaignan.fr

> Les syndicats de copropriété

Les associations de copropriétaires :

- L'UNARC (Union Nationale des Associations responsables de copropriétés)
- L'UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière)
- L'ANCC (Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires)

■ POUR UN CONSEIL TECHNIQUE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

> E.I.E. de la Métropole Rouen Normandie

ESPACE INFO-ENERGIE
Tél: 0800 021 021
eie@metropolerouennormandie.fr
www.metropole-rouen-normandie.fr/conseil-energie-dans-la-metropole

■ POUR UN CONSEIL JURIDIQUE OU FINANCIER:

> ADIL 76

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT
86 rue Léon Blum
76300 Sotteville-lès-Rouen
Tél: 02 35 72 58 50 - Fax: 02 35 72 25 33
adil.76@wanadoo.fr - www.adil76.org

> ANAH

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT
Cité administrative 2, rue Saint-Sever
76032 Rouen Cedex
Tél: 0820 15 15 15
www.anah.fr

■ POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL:

> C.A.U.E. 76

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA SEINE-MARITIME
Tél: 02 35 72 94 50
caue@caue76.org - www.caue76.org

Remerciements :

Vincent Gonzales, Fabrice Laurent, Virginie Tiret,
Gaëtan Ballot, Valérie Hangard, Christine Hélaïne, Nicolas Vandecandelaere.



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES & URBAINES

Ce carnet vise à mieux appréhender les qualités de l'urbanisme et de l'architecture du quartier du Plateau, en situant la construction des bâtiments dans un contexte historique et en expliquant ce qui a guidé les architectes de l'époque.

Il a également pour objectif d'aider les copropriétaires à comprendre l'intérêt qu'il peut y avoir à s'engager dans un projet de rénovation et à découvrir les solutions techniques et architecturales possibles.



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Tél: 02 35 72 94 50 - Courriel: caue@caue76.org - www.caue76.org
www.facebook.com/CAUE-de-la-Seine-Maritime



MONT SAINT AIGNAN

VILLE DE MONT-SAINT-AIGNAN

59, rue Louis Pasteur - BP 128
76134 Mont-Saint-Aignan CEDEX
Tél. 02 35 14 30 00 - Fax: 02 35 14 30 90
www.montsaintaignan.fr

Auteurs : Clément Delaître, Lucille Plouchard, Virginie Tiret (C.A.U.E. 76)
Conception graphique : Michaël Paton (C.A.U.E. 76)