

Quartier Courboulay
immeuble Le Couteur

Parcours patrimoine - Quartier Courboulay

Le Mans

Adresse : rdv à l'arrêt de tram «Lafayette» avenue Gambetta

4 bâtiments :

- Résidence étudiante Pasteur

Maître d'Oeuvre : PHARO architectes et urbanistes

Maître d'Ouvrage : Open Partners

- Réhabilitation immeuble Courboulay - Le Couteur

Maître d'Oeuvre : LATITUDE Architectes

Maître d'Ouvrage : Sarthe Habitat

- Immeuble départemental de la Direction de la Solidarité Départementale

Maître d'Oeuvre : MAP

Maître d'Ouvrage : Conseil Départemental de la Sarthe

- La Fabrique, rêves de ville

Maître d'Oeuvre : Raoul Cagnault, architecte (1936)

Maître d'Ouvrage : Ville du Mans

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE PASTEUR

1) Le projet de résidence étudiante

Open Partners a décidé d'implanter une résidence Habitat Junior au centre-ville du Mans, répondant ainsi aux **ambitions de la municipalité d'être plus une ville universitaire qu'une ville avec des universités**. Le site a d'abord été choisi pour sa centralité et son accessibilité grâce aux transports collectifs, notamment le tramway qui le relie d'un côté au campus universitaire, de l'autre à la gare SNCF.

Avec sa **marque « Habitat Junior »**, Open Partners a pour ambition d'inventer une nouvelle gamme de résidences pour les jeunes, qu'ils soient étudiants ou déjà engagés dans un parcours professionnel (jeunes actifs). L'objectif est de **lutter contre leur mal logement en proposant un habitat en adéquation avec leurs nouveaux modes de vie**, dans des bâtiments remarquables de par leur architecture mais également par leurs aménagements intérieurs qui doivent répondre aux principales attentes exprimées. En effet, les études menées par Open Partners prouvent que le logement est un facteur clé d'insertion des jeunes et une condition pour l'emploi.

2) Les intentions architecturales du projet de transformation

L'édifice existant, ancien central téléphonique, date de 1946. La conception très technique de ce bâtiment, construit sur-mesure pour ses équipements, présente au domaine public des façades dessinées avec soin, suivant une trame d'une très grande rigueur.



Vues avant/après réhabilitation extension de la résidence étudiante Pasteur

Le projet consiste à **réhabiliter, transformer et rehausser ce bâtiment pour l'implantation d'une résidence étudiante.**

La vocation technique première de ce patrimoine architectural présente de multiples défis. La structure des planchers est différente à chaque niveau. La trame constructive liée aux premiers besoins du bâtiment est irrégulière et complique le passage des réseaux. Malgré cela, **le choix est fait de transformer les contraintes de ce patrimoine architectural en forces et de déployer des logements dans une logique d'équilibre économique tout en mettant en valeur l'originalité de l'existant.** Les planchers sont conservés et le bâtiment surélevé. Les hauteurs sous plafond importantes à certains niveaux permettent de donner des volumes généreux aux studios.

L'extension renforce la verticalité du bâtiment par une toiture affirmée avec une couverture en aluminium a joint debout. A la proue du bâtiment, la couverture courbe reprend ainsi l'ensemble des droites y convergeant pour les harmoniser en un seul et même volume.

Cette surélévation permet de créer deux niveaux supplémentaires. Elle complète avec subtilité les larges façades dont les grandes ouvertures sont conservées, notamment sur la proue s'offrant à la vue dégagée de l'angle des rues Pasteur et Paul Courboulay. **La charpente et la couverture de l'extrémité nord du bâtiment – qui se termineront par un dôme - sont un véritable défi technique pour les entreprises étant donné la toiture gauche sur les 4 dernières travées.**

Au rez-de-chaussée se trouvent les parties communes de la résidence : hall, cafétéria, salle de projection, buanderie... Les étages et les extrémités du rez-de-chaussée abritent les logements. Dans un souci d'ergonomie, chaque logement bénéficie d'un toit en pente, permettant d'intensifier la luminosité et de générer une sensation de cocon.



Ce projet est emblématique des possibilités de « recyclage » contemporain d'un bâti existant remarquable. Les villes sont riches de patrimoine à l'abandon dont il faut imaginer le devenir, les nouveaux usages, l'inscription dans l'espace urbain et la transfiguration architecturale. Le tissu urbain livre aussi des dents creuses, des îlots dégradés, qui peuvent permettre à la ville de se recomposer sur elle-même et d'éviter l'étalement urbain, le gaspillage de matériaux, les constructions de voiries, ... L'équipe de PHARO défend ces idées intemporelles qui méritent d'être réinterrogées d'urgence car elles participent à l'équilibre écologique global.



RÉHABILITATION IMMEUBLE COURBOULAY - LE COUTEUR

Le projet consiste à réhabiliter **un bâtiment construit en 1958**. Celui-ci est implanté face à la Sarthe et au port de plaisance. Il a été conçu par l'architecte Jean Le Couteur disciple de Le Corbusier.

Les logements ainsi que les parties communes sont recomposés. La surface des coursives est récupérée au profit des logements. Toutes les circulations sont désormais à **l'abri des intempéries et bénéficient de lumière naturelle**. Les 95 logements traversants ou orientés plein-Ouest bénéficient d'un grand balcon offrant une vue sur le paysage. Des écrans vitrés permettent de profiter pleinement de ces balcons à l'abri du vent. Les logements sont recloisonnés afin d'obtenir une distribution plus fonctionnelle. Des celliers sont créés. L'isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries, la création d'espaces tampon à l'Ouest notamment, améliorent le confort thermique. L'acoustique est aussi traitée.

La réhabilitation vise également à **moderniser l'image du bâtiment sans le déstructurer**. La façade Est est lisse. Le bardage en aluminium d'aspect cuivré est fidèle au ton roussard des vieux murs. Le fût circulaire **en béton** abritant un escalier est conservé. A l'Ouest, la trame d'acier des ossatures et les reflets du verre donnent un aspect aérien à cette façade amenée à se refléter dans l'eau.

Au pied du bâtiment, une attention particulière a été portée au **traitement paysager**. Le rez-de-chaussée est libéré au maximum des locaux actuels. Une percée vers la Sarthe est créée, sous forme d'un porche sur deux niveaux. La création de cheminements et un traitement en gradin de la rive forment une promenade fluviale.



RÉHABILITATION ET EXTENSION DE BUREAUX

Immeuble départementale de la Direction de la Solidarité Départementale

1) Le contexte urbain : une situation stratégique

Le projet du futur bâtiment départemental est positionné sur **un site stratégique**. Bordé par la Sarthe, face au port de plaisance, le projet, particulièrement visible, se situe à l'intersection de deux axes majeurs, et à proximité immédiate du centre-ville. Cette situation lui confère une lisibilité d'équipement public mais elle l'expose, également aux nuisances sonores du carrefour.

2) Le projet architectural : lisibilité et intériorité

L'objectif du projet sera de concilier « **le génie du lieu** », et le cahier des charges programmatique pour conférer au nouvel ensemble son identité d'équipement public. L'extension s'inscrit dans **la continuité de l'alignement du bâtiment** existant conservé. La résille verticale en double peau donne son unité à l'ensemble en se prolongeant entre les poteaux du bâtiment initial.

Elle a pour fonction **l'occultation solaire et la protection visuelle des terrasses**.

Les terrasses ont le rôle d'espace tampon avec l'extérieur, elles sont soit le prolongement des espaces d'accueils et de convivialité dont l'intimité est préservée par la résille, soit un espace intermédiaire sur lequel donne les bureaux à l'abri des nuisances acoustiques.

Derrière le **filtre de la résille**, ces terrasses créent un jeu de pleins et de vides, qui avec celui des courbes et contrecourbes anime la façade et adoucit l'effet d'alignement. Le rythme des montants verticaux dynamise l'ensemble.



© Arnaud Rinuccini, Photographe

Construire avec l'existant : Conservation et Réemploi.

Le bâtiment initial a été construit en 1966 par l'architecte Jean Le Couteur. Il présente des éléments intéressants que nous avons essayé de conserver.

L'escalier central

Le bâtiment est structuré par un bel escalier central non conforme aux normes ERP actuelles. Nous avons proposé, pour le conserver, de faire évoluer le programme afin qu'il ne concerne que la partie « code du travail » du projet. Hommage lui a été rendu par la construction d'une réplique (aux normes !) pour mettre en relation les deux niveaux du hall d'accueil du public.

La façade

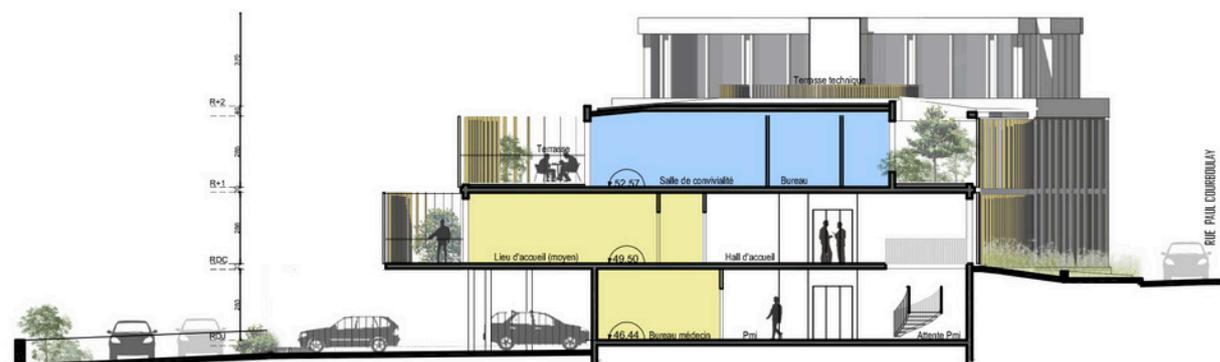
Le bâtiment existant présente en façade, un rythme élégant de poteaux en béton préfabriqué avec un remplissage en panneaux menuisés fixes complété par des volets de ventilation. Si le diagnostic des menuiseries n'a pas permis de les conserver, elles ont été remplacées en conservant les mêmes principes.

Réemploi des éléments de second œuvre

L'immeuble – vidé depuis plusieurs années ayant été laissé « dans son jus », nous avons repéré un certain nombre d'éléments d'origine intéressants et témoins de leur époque. Certains sols (pierre de Comblanchien, carrelages petit formats) ont été conservés, les portes « Clarit » avec leur quincaillerie de cuivre, de même que les faux plafonds avec effet cinétique 3D d'origine sont déposés et réemployés dans la partie neuve du bâtiment. Le revêtement stratifié « acajou » d'origine a été reconduit sur les nouvelles portes de bureaux afin pouvoir conserver les portes en bon état dans un ensemble cohérent. Ne pouvant récupérer « tel quel » les luminaires existants pour des questions réglementaires, nous n'en n'avons conservé que l'enveloppe (cadre et vitrage dépoli) que nous avons adapté à un luminaire actuel ordinaire.

Le parti fonctionnel : lieux d'accueil et lieux de travail.

Le principe de fonctionnement est de séparer clairement les locaux accessibles au public des locaux administratifs qui peuvent fonctionner de manière indépendante. Cette démarche permet une optimisation des usages spécifiques « accueil » et « travail ». La localisation préférentielle des locaux de travail – moins contraignant au niveau réglementaire – dans le bâtiment existant, permet d'en optimiser la conservation



La Fabrique, rêves de ville

Cet édifice est situé 5 boulevard Anatole-France au Mans. Immeuble de style moderne construit en 1936 par l'architecte **Raoul Cagnault**. «La Fabrique, rêve de ville» s'est installée dans l'ancien bâtiment EDF en 2019. Cette ancienne propriété de la société **Gaz de France**, étendue sur 2 ha, a été rachetée par la Ville du Mans. Sur ce même site, se trouve également un autre bâtiment, composé de 3 étages, datant de la fin des années 1980.

Les objectifs du lieu :

- être un lieu de **présentation** et **d'échange** autour des projets de notre territoire,
- être un lieu **d'expression** des acteurs qui participent à la conception, à la réflexion et à la construction du cadre de vie dans les domaines de l'architecture, du patrimoine, de l'urbanisme, de l'environnement, du paysage et de l'art urbain.



© Arnaud Rinuccini, Photographe