



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-1 RÈGLEMENT LITTÉRAL

D-1-2 Guide de recommandations

Rennes

Évolution des maisons champignons de la cité-jardin de Cleunay

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Sommaire

1. Plan masse initial	4
Caractéristiques urbaines	5
Conception initiale des maisons champignons	5
1 ^{ère} tranche de travaux – 1953	7
1 ^{ère} tranche de travaux – 1953	9
2 ^{ème} tranche de travaux – 1956	11
2. État photographique exhaustif de l'état actuel (mars 2015)	13
3. Recommandations architecturales	22
Isolation par l'extérieur	22
Construction de volumes annexes bas (car port, pergolas, jardins d'hiver etc.)	24
Construction de volumes attenants habitables	25



Document réalisé par : Vincen Cornu, Architecte

Préambule

Les maisons champignons

La cité-jardin de Cleunay constitue à Rennes un ensemble architectural et urbain remarquable. Repérée au « Glad » par le service inventaire de la région Bretagne, elle figure aussi au PLU de la ville de Rennes à titre de patrimoine d'intérêt local. Fleuron de la reconstruction rennaise achevée en 1958, cet ensemble de 38 maisons jumelées (19x2) présente les caractéristiques singulières que nous développerons plus avant, qui leur valent le surnom de « maisons champignons ». Avant d'entrer plus avant dans la description de leurs caractéristiques architectoniques, nous rappellerons la raison d'être de ce cahier, à savoir principalement à qui il est destiné, ce à quoi il peut être utile.

Pourquoi ce document ?

Les maisons champignons ont déjà fait l'objet de modifications plus ou moins conséquentes, avec plus ou moins de bonheur, avec ou sans autorisation de permis de construire. Partant de ce qu'il est légitime, pour les habitants de ces maisons, d'envisager d'entreprendre des travaux leur permettant d'en améliorer la commodité, le confort thermique ou toute autre disposition visant à améliorer leurs conditions de vie, l'idée du document vise à formuler explicitement quelques principes simples, basés sur la connaissance des édifices, leur permettant d'évoluer tout en préservant une harmonie d'ensemble. Ces maisons ne sont pas des « individus isolés » et forment un tout remarquable, comme nous l'avons précédemment souligné.

Contenu du document

Nous commencerons par en décrire les caractères principaux (caractéristiques urbaines et architectoniques), puis un album photographique permettra de visualiser la quasi-totalité de l'état actuel des maisons champignons, et après quoi nous aborderons les principes de préconisations (préconisations architecturales) en fonction de trois cas de figure programmatiques différents, à savoir: isolation par l'extérieur, adjonction de volumes bas (carports, pergolas etc.) et construction de volumes attenants « habitables ».

1. Plan masse initial

Densité 28 logements / hectare



Photographie aérienne (1900-1950)



<Liens d'intersection multiples>

Caractéristiques urbaines

Le plan masse originel organise une vingtaine de corps de bâtiments (2x19= 38) sur un terrain vierge de constructions, comme le font apparaître les photos aériennes de l'époque, sur le principe de la quinconce, favorisant ainsi la transparence depuis l'espace public vers les cœurs d'îlot, phénomène encore sensible aujourd'hui. La densité est assez faible - 28 logements à l'hectare- la surface de jardins étant généreuse par rapport à la surface bâtie, ce qui a probablement valu à cet ensemble l'appellation de cité-jardin. C'est la rue Marcel Châtel qui règle la direction géométrique pour l'ensemble des maisons. La rue Ferdinand de Lesseps et l'allée Alexis Marie Rochon n'étant pas parallèles à la rue Marcel Châtel, cela implique que les maisons adressées sur la rue Ferdinand de Lesseps et l'allée Alexis Marie Rochon ne sont pas parallèles à ces voies. Les faces principales des maisons sont orientées vers les rues, est ou ouest, et réglées selon deux alignements principaux : à titre d'exemple, dans le cas de la rue Marcel Châtel, l'alignement le plus proche de la rue se situe à 3m50 environ de la limite de la parcelle côté rue tandis que le plus éloigné est situé à une quinzaine de mètres de cette même limite. Enfin, de part et d'autre des rues les limites mitoyennes ne sont pas alignées introduisant un décalage supplémentaire entre les bâtiments.

Conception initiale des maisons champignons

Caractéristiques architectoniques

Nous regrouperons les traits de caractère de ces maisons autour de deux thèmes principaux :

- La maison soulevée,
- Modénature et proportions.

La maison soulevée

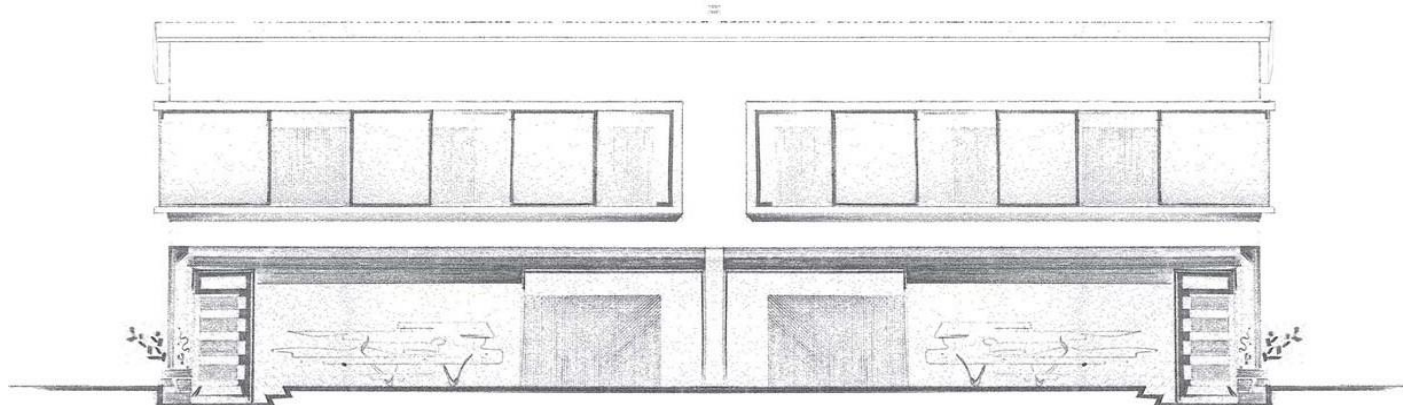
De quoi s'agit-il ? C'est le thème sous-jacent des maisons, conçues par l'architecte Joseph Rouxel, consistant à placer les pièces de l'habitation à l'étage, le rez-de-chaussée étant dédié à une entrée, un abri de voiture et un cellier. Le thème de la maison soulevée procède du fameux piano nobile des villas italiennes consistant à « s'élever du plancher des vaches » pour mieux jouir de l'air et de la vue, principe repris dans les villas corbuséennes des années vingt où la référence aux villas palladiennes est explicite : le fameux article mathématiques de la villa idéale du théoricien américain Colin Rowe met en évidence la parenté entre la Villa Malcontenta et la Villa Stein de Garches. Ce thème va de pair avec le système constructif poteau-poutre (maison domino) qui permet de libérer le sol, et c'est en l'occurrence le cas des maisons champignons, qui offrent en rez-de-chaussée une emprise construite plus ramassée

que celle de l'étage. Conjugué au fruit de la sous-face caractéristique, ce fait est probablement à l'origine de l'appellation des maisons champignons.

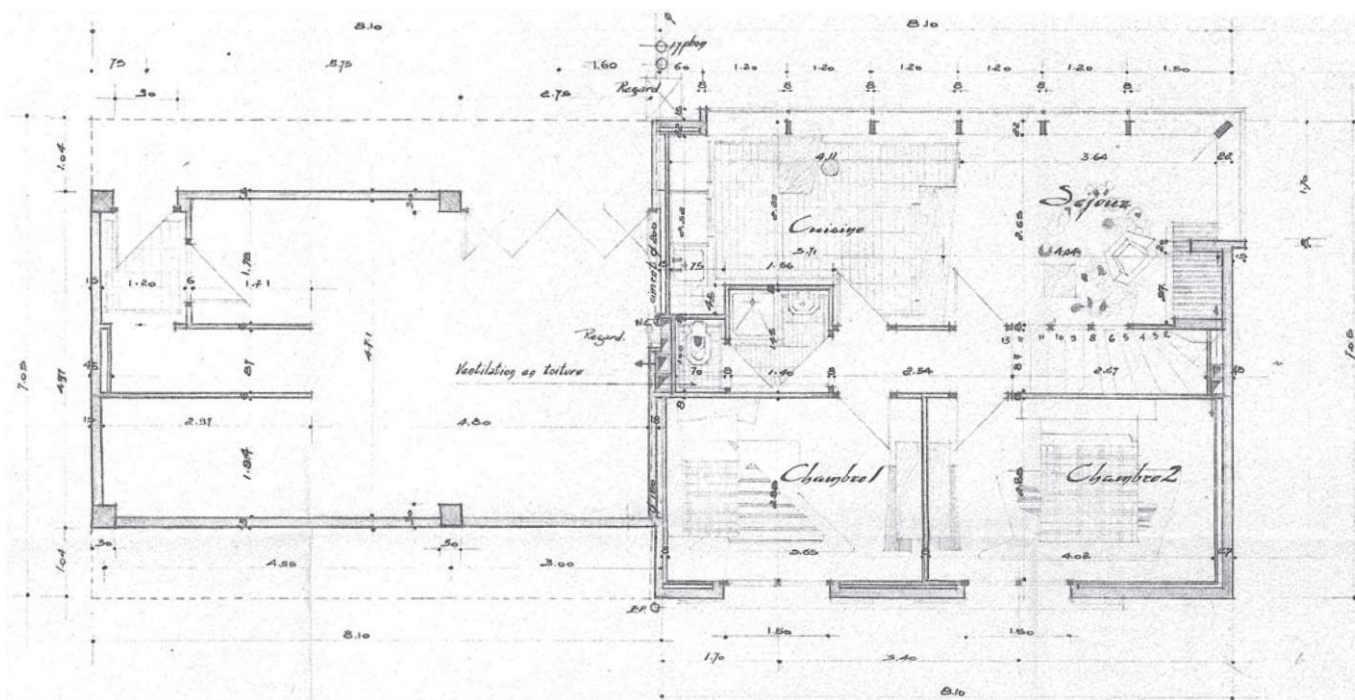
Modénature et proportions

La modénature vient ensuite renforcer certains traits de caractère de l'architecture : le motif des baies permet à cet égard plusieurs choses : il souligne le caractère horizontal, étiré, des maisons. Ce phénomène est accentué aussi bien par le soulèvement qui donne à percevoir un seul niveau détaché du sol, que par le fait de maisons jumelées, qui double la mise en quelque sorte. Cela donne pour la façade principale côté rue une proportion de 1 à 6, qui correspond peu ou prou à celle de l'encadrement des baies que dessine la modénature. Mais c'est faire abstraction du « retour » de baie, qui prolonge et accroche en quelque sorte visuellement la figure au petit côté de la maison, au nord ou au sud selon les cas de figure.

Soulignons ici que certaines maisons considérées comme faisant partie intégrante de la cité jardin sont de moindre intérêt : la deuxième tranche (6 maisons jumelées réparties sur 3 bâtiments) a été construite à partir de 1956 pour la Coopérative Régionale de Constructions d'Habitation à Loyer Modéré et par l'architecte R. Barthélémy, sur la base du même principe, avec une interprétation de moindre intérêt : disparition du travail de modénature, du fruit, des ouvertures latérales etc.



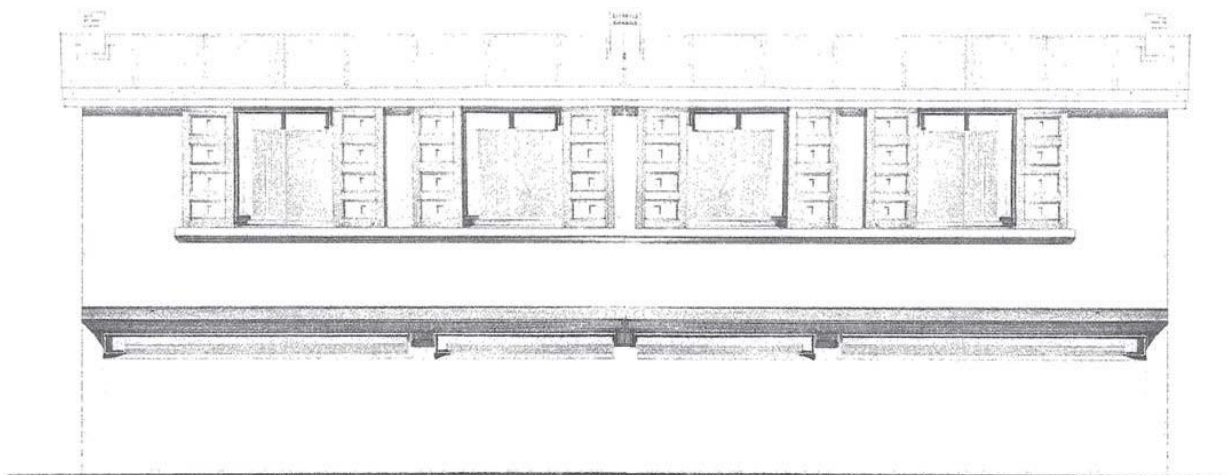
Façade sur jardin



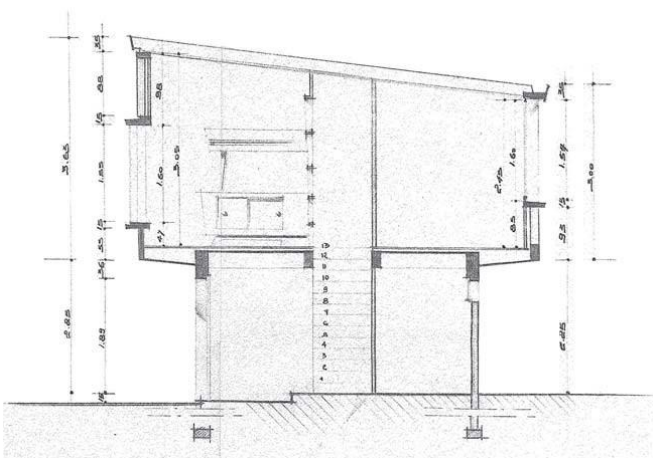
Plan RDC et plan d'étage

1^{ère} tranche de travaux – 1953

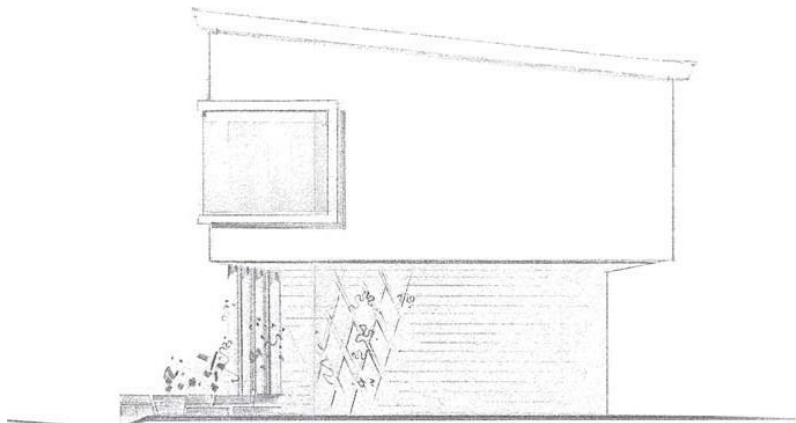
14 (7x2) maisons individuelles jumelées type III



Façade sur jardin



Coupe transversale



Facade latérale

Architecte: J. Rouxel

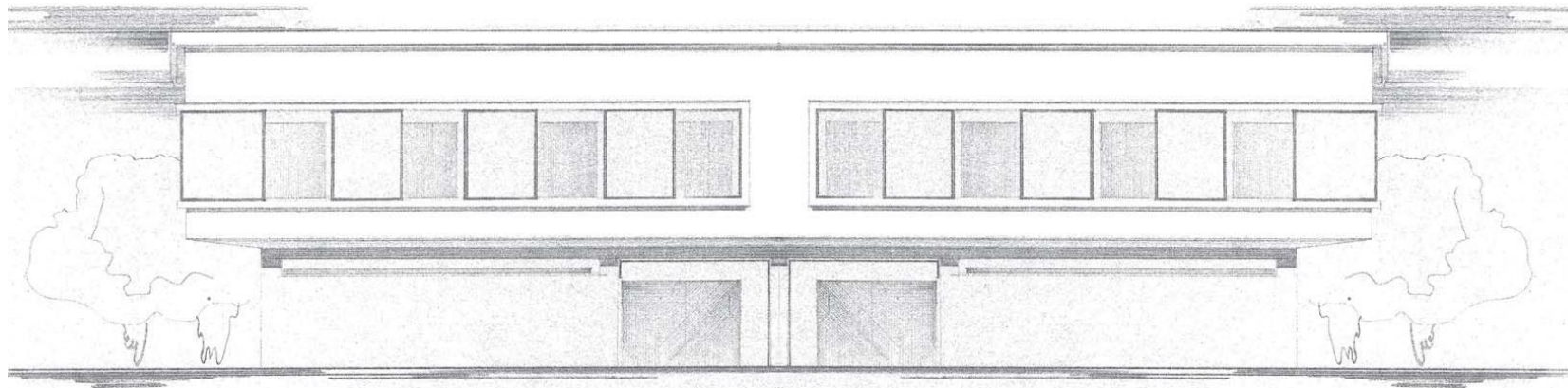
Surfaces

Séjour	10.10	m ²
Cuisine	9.80	m ²
Chambre 1	10.18	m ²
Chambre 2	11.57	m ²
Toilette	2.03	m ²
WC	0.70	m ²
Escalier	2.50	m ²
Dégagements	3.89	m ²

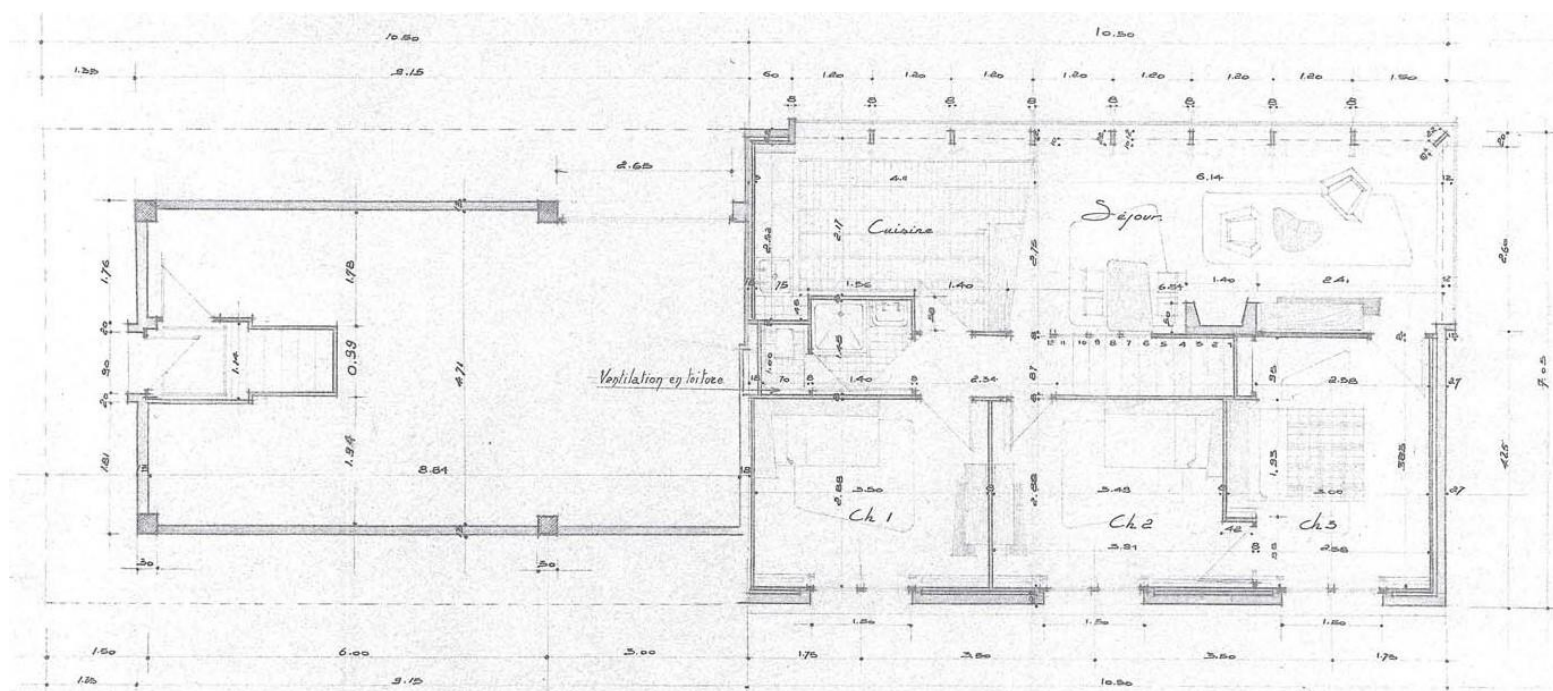
Surface étage : 50.77 m²

Surface Rdc : 3 m² environ

Extraits de PC 1953
Echelle 1/100°



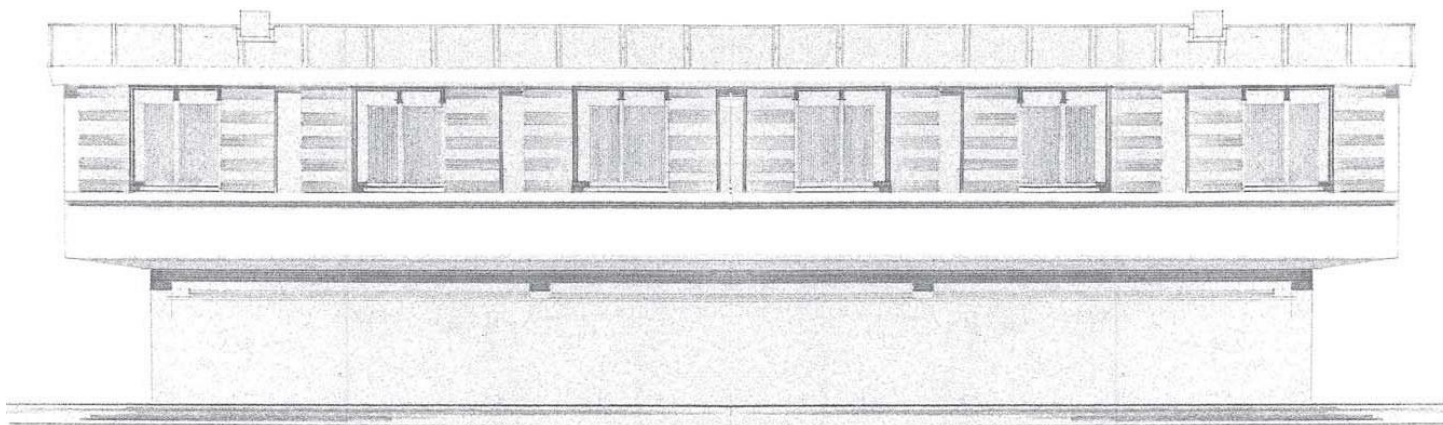
Façade sur rue



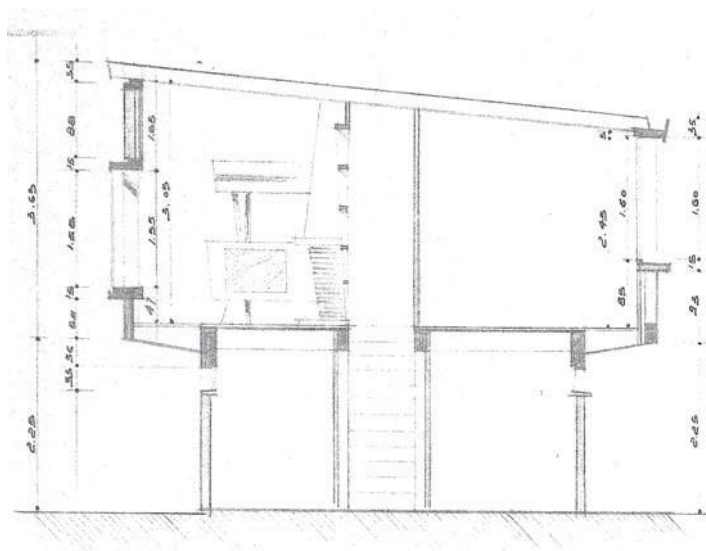
Plan RDC et plan d'étage

1^{ère} tranche de travaux – 1953

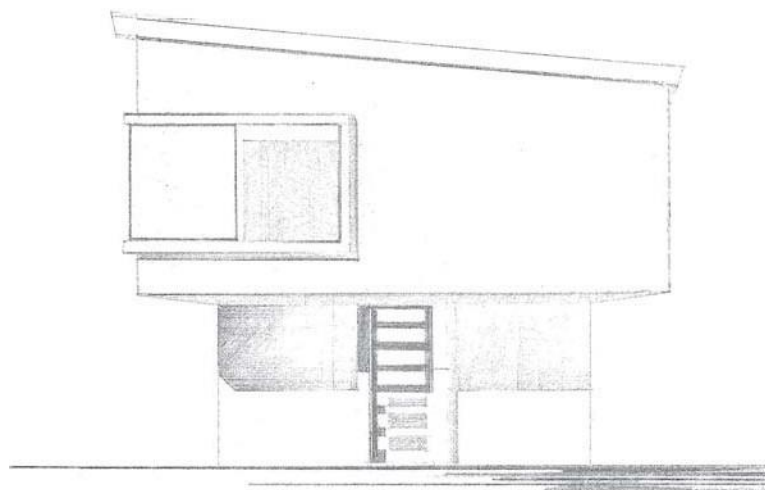
18 (9x2) maisons individuelles jumelées type IV



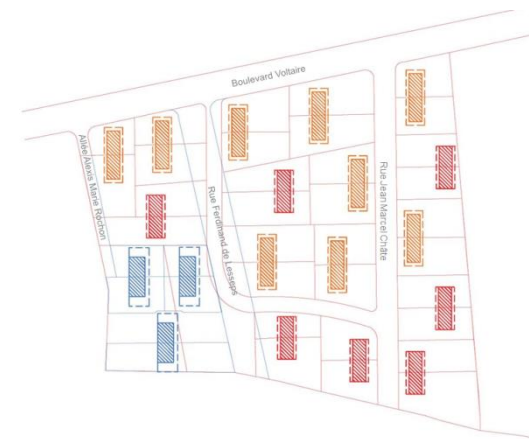
Façade sur jardin



Coupe transversale



Façade latérale



Architecte: J. Rouxel

Surfaces

Séjour	17	m ²
Cuisine	9.68	m ²
Chambre 1	10.08	m ²
Chambre 2	10.41	m ²
Chambre 3	10.70	m ²
Toilette	2.03	m ²
WC	0.70	m ²
Escalier	2.39	m ²
Dégagements	3.67	m ²

Surface étage : 66.65 m²

Surface Rdc : 2.5m² environ

Extraits de PC 1953
Echelle 1/100^e



2^{ème} tranche de travaux – 1956

6 (3x2) maisons individuelles jumelées type IV

Architecte: J. Rouxel

Surfaces

Séjour	20.47	m ²
Cuisine	4.42	m ²
Chambre 1	10.77	m ²
Chambre 2	9.95	m ²
Chambre 3	7.50	m ²

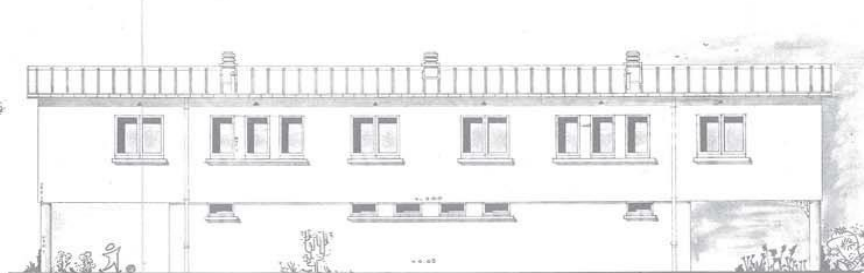
Salle d'eau	3.47	m ²
WC	1.04	m ²
Escalier	2.65	m ²
Dégagements	4.72	m ²

Surface étage : 67.49 m²

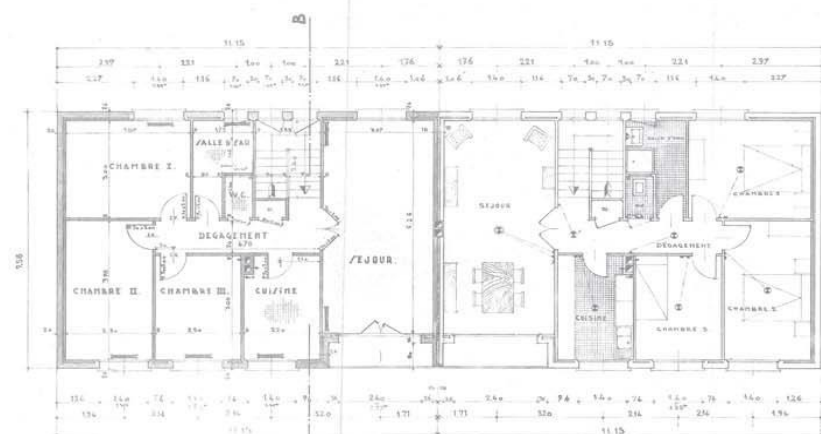
Surface Rdc : 42 m² environ

Extraits de PC 1956
Echelle 1/200^e

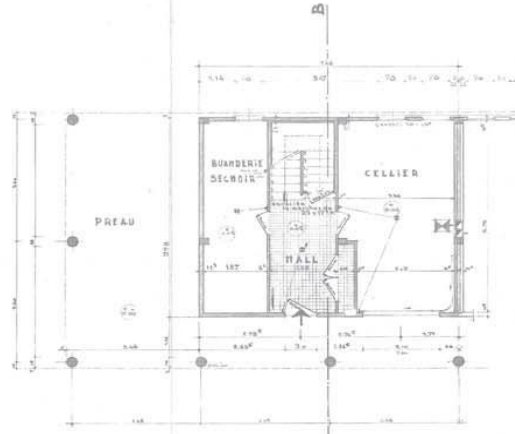

FAÇADE PRINCIPALE



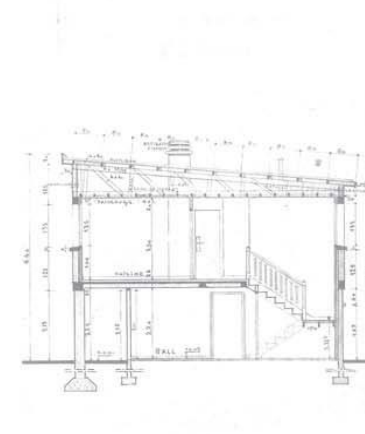
FAÇADE ARRIÈRE



REZ DE CHAUSSEE



SOUS-SOL



COUPE AB



2. État photographique exhaustif de l'état actuel (mars 2015)



149/148



148



148



147/146



146/147 (face arrière)



145/144



143/142



142/143 (face arrière)

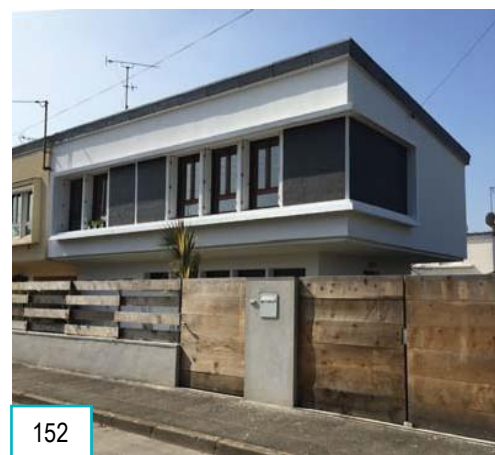


141/228

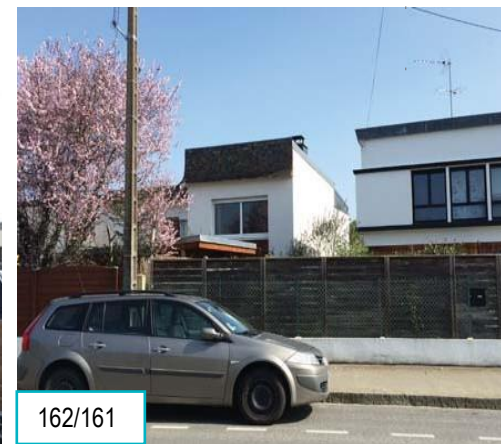


228

















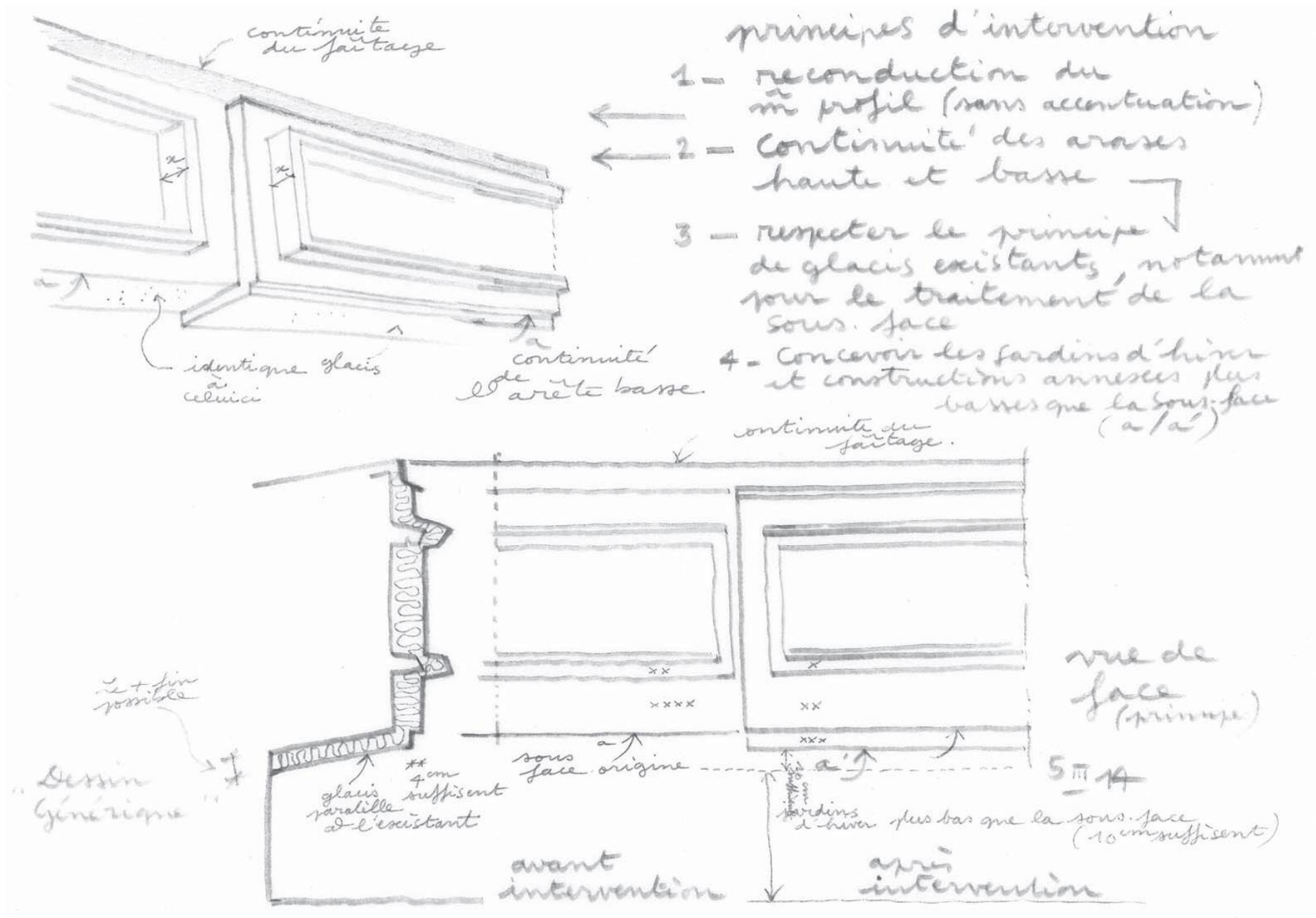
3. Recommandations architecturales

Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur vise à améliorer -légitimement- le confort thermique des maisons. Cette isolation étant le plus souvent envisagée pour une seule des maisons jumelées, la question peut être dès lors ainsi formulée : comment, dans ces conditions, ne pas dépareiller une paire cohérente dans sa formulation architecturale. À cet effet, les principes d'intervention sont ainsi formulés. Il est recommandé de :

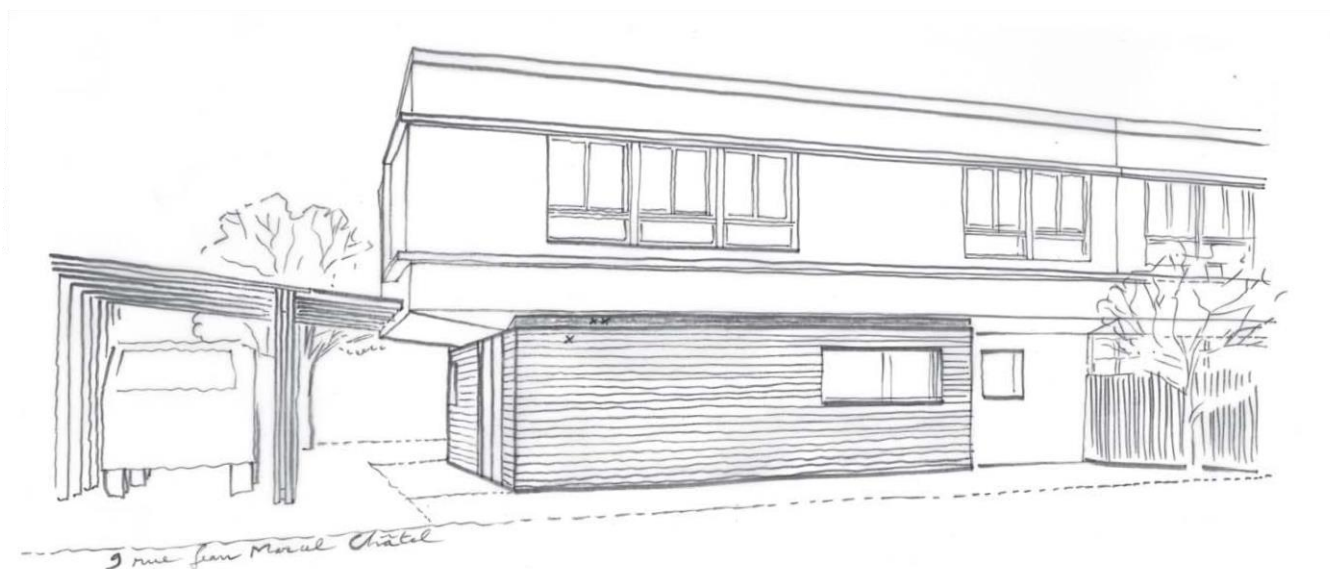
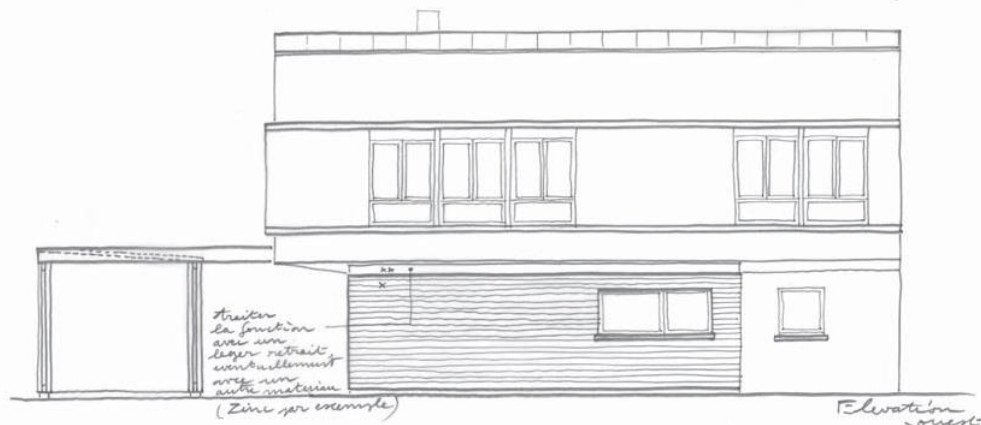
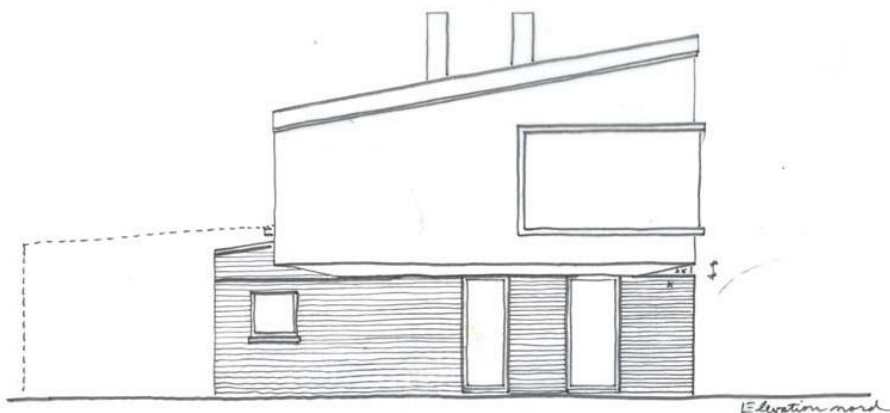
- Reconduire le même profil de modénature, aux mêmes dimensions, sans accentuation,
- Assurer la continuité des arases haute et basse,
- Respecter le principe de glacis existant en sous face du plancher haut du rez-de-chaussée
- Dans tous les cas de remplacement de menuiseries extérieures reproduire le dessin initial des menuiseries, en écho avec les hauteurs d'allège différentes entre les parties avant (côté rue) et arrière.

Les croquis en date du 5 mars 2014, effectués à l'occasion d'une demande de permis de construire, illustrent ces trois principes d'intervention dans le cas d'une isolation par l'extérieur.



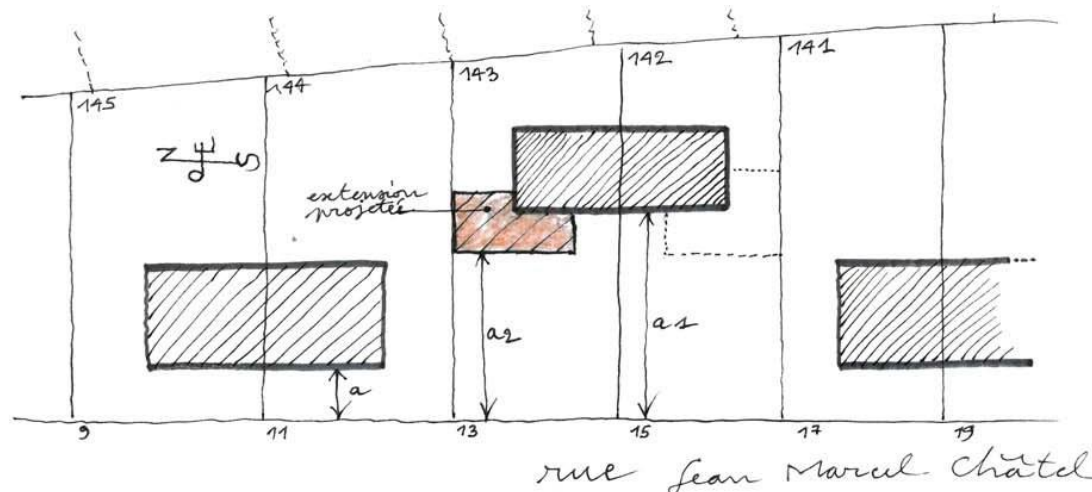
Construction de volumes annexes bas (car port, pergolas, jardins d'hiver etc.)

Le principe est simple : L'arase des constructions basses construites à proximité ou attenantes aux maisons champignons doit être dans tous les cas inférieure à l'arase de la sous-face du plancher haut du rez-de-chaussée.



Construction de volumes attenants habitables

Le cas de la construction en rez-de-chaussée de volumes pour l'habitation est différent, du fait de la faible hauteur des rez-de-chaussée des maisons champignons. Il est envisageable de construire des extensions de volume plus capable, à la condition expresse d'articuler très clairement le volume créé avec la pièce d'appui de la modénature existante. Ce cas est notamment illustré dans une demande de permis de construire du mois de mai 2015. De la sorte, la partie haute du nouveau volume prend en rez-de-chaussée le relais de la partie basse de l'étage, tant du point de vue des proportions que des matériaux.



(suite) L'extension projetée détermine un nouvel alignement par rapport à la rue : a_2 , pour la parcelle 143. Dans l'hypothèse d'une nouvelle extension pour la parcelle 142, celle-ci devra se caler sur ce même alignement a_2 , côté rue (pointillé sur le plan) c'est à dire du côté de la façade principale.

Le projet d'origine est construit sur le thème (plan masse) de la quinconce, ce qui se traduit par plusieurs alignements par rapport à la rue (ici a et a_1)

partie bâtie en continuité de la maison, à la fois dans les dimensions (cf a/a' , b/b') et dans les matériaux : béton peint ou maçonnerie peinte

la pièce en béton, qui de pièce d'appui (maison existante) se transforme en acrotère

maçonnerie

bardage bois latés de petite dimension
Traitement : bois pégrisé ou peinture

