

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

BOURGES

« Lammerville »

Rue Jean-Marie Heurtault de Lammerville
18000 BOURGES

55 logements individuels dont 15 en accession

Locatif : 6 T2, 3 T3, 28 T4 & 3 T5

Accession : 5 T4 & 10 T5

Maître d'ouvrage locatif : OPHLM de Bourges

Architectes : Christian GIMONET & François PERROT

BET structures, thermique et fluides : SARL ICB DAGALLIER-FOUCHET

BET électricité : BET MACOUIN

Etat d'avancement

3 PC obtenus en novembre 2004 (1 pour l'accession, 2 pour le locatif)

Début des travaux : septembre 2005

CONTACT

Christian GIMONET

Tél. 02 48 70 38 60

Courriel : atelier.ch.gimonet@wanadoo.fr

CONTEXTE DE L'OPERATION

⇒ **Projet initial**

Le terrain se situe à mi-distance de la cité historique et de nouveaux quartiers en construction. Implanté en bordure de la "trouée verte", il relie ces deux pôles urbains à travers une zone de rivières. Le projet initial n'ayant pu être conduit à son terme en raison de problèmes d'acquisition du foncier, c'est sur un nouveau terrain que se poursuit le projet.

⇒ **Projet actuel**

Il est financé en PLUS démolition-reconstruction, sous l'impulsion forte de la municipalité qui a proposé un terrain de substitution à l'OPHLM de Bourges afin de pallier le retrait de la SA HLM Berry Sologne, lauréate de l'appel à propositions.

Des aides ont été apportées par la ville cherchant à intégrer des unités de vie telles que les villas urbaines durables, afin de réhabiliter l'image négative du logement social, dans le cadre d'un renouvellement urbain de quartiers où dominent l'habitat individuel. Il se situe en limite sud de la Ville de Bourges où des lotissements prolongent l'agglomération.

Le terrain surplombe le lac d'Auron, pôle principal du développement urbain depuis les années 1975. De nombreux services et équipements sont implantés au cœur de cette zone : centre commercial, groupe scolaire, piscine municipale, base de loisirs nautiques, centre hippique...



PROJET ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

⇒ **Le projet initial**

Le module de base standard est une maison à ossature bois de quatre pièces réparties sur deux niveaux. La maison en accession se distingue de la locative par un jardin d'hiver plus grand et par l'adjonction d'un garage. Un niveau glissé sous une des maisons permet la création d'un logement de deux pièces.

Afin de ménager des largeurs et des surfaces appropriées aux différentes pièces, l'équipe a opté pour des travées inégales, mais correspondant aux dimensions des composants bois et placoplâtre industrialisés. Les logements sont exempts de

points porteurs pour permettre des évolutions ultérieures.

Le projet fait appel au solaire passif. Dans les maisons locatives, un jardin d'hiver, espace tampon dilatant le séjour, est protégé par des avancées de toiture, des fermetures extérieures et par les arbres à feuilles caduques qui seront plantés. Un ouvrant haut intérieur introduit vers le séjour l'air chauffé par le soleil d'hiver. Un ouvrant extérieur haut expulse vers l'extérieur l'air chauffé par le soleil d'été. Pour les maisons en accession, il a été créé un espace plus généreux et offrant une vraie pièce.

⇒ **Projet actuel**

Les principes initiaux de conception ont été maintenus.



CHOIX CONSTRUCTIFS

⇒ **Projet initial et actuel**

Le projet est en ossature bois, calepiné de telle sorte que la préfabrication en usine soit maximale et que les chutes de matériaux (cloison, tuiles, carrelage, etc.) soit réduites.

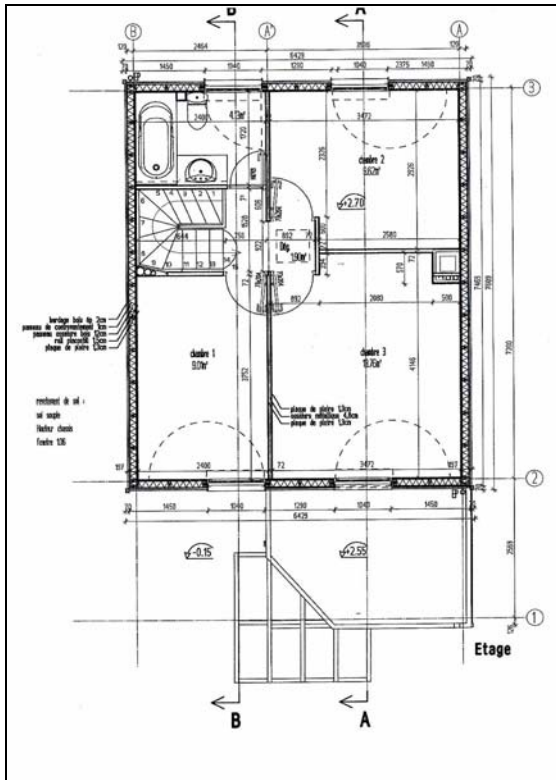
- fondations par semelles filantes et socles maçonnés en parpaings creux et planchers bas en béton sur hourdis ou prédalles
- parements bas en parpaings de 15 avec enduit monocouche pour les parois maçonnées (garages) et clins béton au RDC et bois à l'étage pour les parties habitables
- construction en ossature bois, avec charpente en fermettes portant de façade à façade sans point d'appui intermédiaire
- couverture en tuiles béton grand moule
- isolation de 120 mm en murs, de 270 mm en plafonds (laine de roche avec bardages et combles ventilés / confort d'été) et de 60 mm en sols
- menuiseries extérieures en bois et volets en PVC (électriques pour accession et handicapés)
- portes de garages métalliques (automatiques avec commande à distance pour l'accession)

CHOIX ENERGETIQUES

⇒ **Projet initial et actuel**

Chauffage - ventilation

- L'énergie retenue est le gaz ; un complément est assuré par des capteurs solaires positionnés sur des abris de jardins.
- Un apport gratuit de chaleur est assuré par un jardin d'hiver pour chaque logement.
- Chauffage basse température par dalle chauffante au RDC, par radiateurs à l'étage .
- Chaudières traditionnelles ou à ventouse selon les logements, avec micro accumulation (alimentation via les ballons des capteurs solaires pour l'ECS).
- Ventilation double flux, avec air préchauffé par puits canadiens.
- Performances recherchées : C.Réf – 15%



QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Déchets de chantier

Ils sont réduits du fait de la préfabrication en usine de l'ossature bois (une à deux journées de montage sur site), ainsi que du calepinage de tous les éléments associés au gros œuvre (carrelage, tuiles de couverture, plaques de plâtre des cloisons, ...).

Gestion de l'eau

Elle est assurée par une citerne de récupération des eaux de pluies (300 l) pour l'arrosage des jardins dans chaque parcelle.

Entretien maintenance

En rez-de-chaussée, l'ossature bois est protégée (coups, ravalement...) par une vêtue en éléments préfabriqués en béton. A l'étage, le bois est protégé par une lasure à base de produits non agressifs pour l'environnement

TRAITEMENT DE LA MIXITÉ

⇒ **Projet initial**

La mixité est obtenue grâce à une typologie étendue (du T2 au T5) et à un statut différencié (11 logements en accession et 19 en locatif).

⇒ **Projet actuel**

La mixité a fait l'objet d'une certaine réticence de la maîtrise d'ouvrage hésitant à commercialiser des logements en accession ; aussi l'architecte a « prudemment » placé les maisons en accession, en extrémité du terrain, leur offrant une situation privilégiée avec vue sur le lac et offrant une large diversité des typologies.

ECONOMIE DU PROJET

Prix de revient 40 locatifs: 4 170 868 € HT

Coût construction locatif HT/m²/SU : 850€

Prix de revient 15 accession : 2 100 656 € HT

Coût construction accession HT/m²/SU : 842€