

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

QUIMPER

« La Galva-Pontigou »

21 logements individuels dont 10 en locatif et 11 en accession

Maître d'ouvrage : SCP HLM LE LOGIS BRETON

Architecte : Cabinet ORSET

BET : Become et Bertholom

Etat d'avancement

Date d'obtention du PC : 06/10/2004

Chantier démarré le 13 juin 2005

Contact

Michel ORSET

Tél. 02 98 39 29 49

Courriel : tourterbraz@aol.com

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le terrain, d'une superficie de 5041 m² est situé à Quimper, en secteur urbanisé. Le projet s'inscrit dans le cadre plus vaste d'un programme de 130 logements et commerces. Le terrain s'inscrit dans une réserve foncière autrefois réservée pour la réalisation d'un boulevard urbain et d'une friche industrielle. Il est situé à proximité immédiate d'une rivière, en pente (9 mètres de dénivellation) orientée Nord-Sud.

L'opération, proposée par un ancien élu municipal « vert », se situe sur un terrain équipé par la ville et revendu aux maîtres d'ouvrage. Le Logis Breton a racheté les terrains viabilisés, mais sans accompagnement paysager, avec une prise en charge de 40% de la surcharge foncière par la ville.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

⇒ **Projet initial**

Le plan de masse prévoit le raccordement de trois voies et restitue la continuité du tissu urbain tout en créant trois îlots.

Le projet VUD comporte 22 maisons individuelles en bande. Le COS est de 0,5. Les logements projetés s'inspirent des typologies locales tant par l'organisation de la parcelle que par le gabarit des constructions (R+1/R+2).

Le plan des maisons définit deux travées inégales de 3 m et de 6 m ; la travée de 6 m est la même pour tous les types avec séjour, cuisine, entrée, w-c au niveau 1 et deux chambres, SDB, w-c au niveau 2. Le niveau 0, selon qu'il dispose d'une ou de deux façades, est aménagé en cave et cellier ou en cave et chambre + sanitaire.

La petite travée fait office de garage au niveau 0, de terrasse au niveau 1, et d'une ou deux chambres au niveau 2. L'accès se fait par le niveau 1, depuis la rue, grâce à une structure rapportée d'escalier et courative.



⇒ **Projet actuel**

Pour des raisons économiques, les deux dernières dispositions ont été supprimées ; l'accès se fait depuis le niveau 0 par l'escalier intérieur. L'une des

maisons est supprimée pour préserver les vues d'un riverain.

CHOIX CONSTRUCTIFS

⇒ **Projet initial**

Le projet prévoit des refends massifs en brique monomur et sans pont thermique recevant des dalles béton. Une construction légère vient les compléter avec 1 ou 2 chambres au-dessus, abritant la terrasse-auvent latérale. Les façades rue et jardin sont à structure bois, préfabriquées et assemblées en atelier avec leurs baies et recevant un parement en bardage à clins protégés par une peinture auto-lavante. Les menuiseries sont en bois pré-laquées. La charpente est réalisée en fermettes industrialisées, reposant sur la prédalle-plafond du niveau 2. La couverture est en ardoise.



⇒ **Projet actuel**

Les chapes sèches sont supprimées et les façades bois industrialisées sont finalement réalisées en traditionnel sur site. Les menuiseries sont en PVC au calcium zinc recyclable.

CHOIX ÉNERGÉTIQUES

⇒ **Projet initial**

Le projet repose sur une stratégie bioclimatique privilégiant une forte inertie par le monomur de brique en terre cuite. Le plan ouvert permet au soleil d'hiver de pénétrer profondément dans la maison. Un plancher chauffant en chape sèche est prévu aux 2 niveaux habitables, assurant un chauffage rayonnant, homogène, à très basse température alimenté par une pompe à chaleur géothermale. Un foyer fermé permet d'assurer le chauffage du noyau principal en mi-saison. Il est prévu une VMC simple flux hygroréglable, une production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique sur air extrait.

⇒ **Projet actuel**

La très bonne performance thermique de l'enveloppe des logements et le coût de la pompe à

chaleur géothermale ont conduit à une solution de chaudière murale gaz à condensation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Le plancher chauffant est remplacé par des radiateurs sur l'ensemble des maisons.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

⇒ **Projet initial**

Il est prévu la possibilité de restituer la base structurelle initiale (2 refends porteurs, dalle béton, toiture) selon l'amélioration des performances des composants, les exigences réglementaires et les nouveaux besoins. Les chapes sèches sont découpées pour faciliter l'accès et la dépose du plancher chauffant. Le tri des matériaux de chantier est aisé. L'isolation est réalisée en chanvre ou LDV filmée. Un composteur individuel est mis à disposition. Il est également prévu le filtrage, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales. Une alcôve dans le muret de clôture reçoit les conteneurs et caissettes du tri sélectif de la Ville. Un « mode d'emploi » développant les concepts et procédés mis en place dans le projet sera remis à chaque résidant.



⇒ **Projet actuel**

Pour des raisons économiques et techniques, les chapes sèches, l'isolation en chanvre, le composteur et l'utilisation des eaux pluviales sont remises en cause. Les alcôves et murets sur sont supprimés.

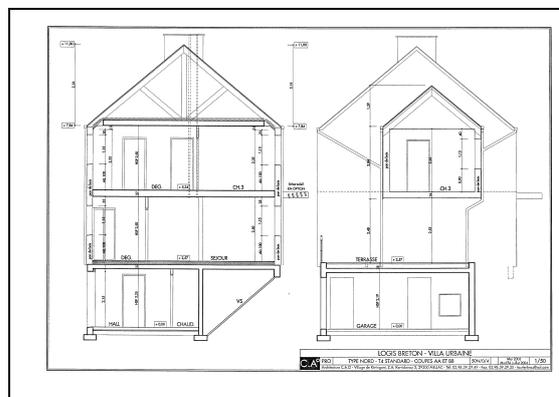
TRAITEMENT DE LA MIXITÉ

⇒ **Projet initial**

Face à un urbanisme périphérique de lotissement où domine l'habitat individuel diffus, c'est là un projet prônant la densité et la mixité, dans une

logique d'accompagnement de la cohérence urbaine et de prise en compte de son déficit en logements sociaux.

Le traitement architectural et technique des logements accession et locatif est homogène et il est prévu une répartition des logements locatifs sur l'ensemble du projet.



⇒ **Projet actuel**

Les maisons en accession sont organisées en 2 plots : dix ont un accès par le sud ; 2 par le nord. Bien qu'un objectif de non différenciation des maisons ait été affiché, les 9 maisons locatives ont été regroupées pour « raison administrative ». Construites dans une première tranche, elles seront utilisées comme maison témoin par les commercialisateurs.

Les ventes des logements en accession s'effectueront en VEFA : elles bénéficieront de la sécurisation des accédants mise en place par la Fédération des Coopératives HLM : garantie de revente, garantie de rachat et garantie de relogement en locatif HLM.

ECONOMIE DU PROJET

Coût de revient locatif : 1 646 000 € TTC

Coût de revient accession : 2 394 544 € TTC

Prix des travaux au m² habitable :

➤ **locatif :** 1032€ HT

➤ **accession :** 1260 € HT