

Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural

Recueil d'expériences

Commune de

VERN-SUR-SEICHE

(Ille-et-Vilaine)

« Les maisons de Memphis »

Constructions groupées en bois
1^{er} prix 2007 du palmarès de la
maison bois (Angers)
Prix de l'architecture Bretagne
2008

Mars 2010

Le choix de la commune

Dans le cadre du SCOT et du Plan Local de l'Habitat (PLH), Rennes Métropole a défini des objectifs ambitieux d'économie des espaces agricoles, de densité et de mixité des habitats. Ainsi, 20% des logements doivent être sur des terrains de surface inférieure à 350 m². Le territoire de Vern a abrité un ancien dépôt classé SEVESO. L'espace libéré est consacré à 340 logements, avec des formes urbaines différentes, sur plusieurs sites. L'idée des architectes pour ce projet, destiné aux primo-accédants, s'exprime ainsi : « C'est l'espace public qui organise le privé et non l'inverse ». Le choix s'est donc porté sur un parti pris architectural : le bois, mais avec de la couleur pour briser la monotonie. L'organisation fine des jardins avec le bâti (zones d'intimité), et avec l'espace public (liaisons douces et éléments naturels) engendre une bonne qualité de vie.



Portrait de la commune

- Population : 7 869 hab. (2006)
- Superficie : 19 700 ha
- Contexte : Communauté d'agglomération de Rennes Métropole (9 km au sud-est de Rennes)
- Maire : Jean-Claude Haigron



Le type de projet

- Les maisons de Memphis : 14 maisons R+1 : 9 maisons groupées type 4 ou 5 et 5 maisons en bande type 4, ayant des surfaces habitables de 85 à 112 m², soit 1 220 m² de SHON au total. 14 garages sont regroupés en fond de parcelle (2+2) ou sur 2 placettes (5+5).
- Site : ZAC de la haute Abbaye
- Superficie de l'opération : environ 4 500 m².
- Densité : environ 31 logements / ha.
- Conception en 2005 - 2006, livraison en 2007
- Maître d'ouvrage : SO.RE.IM (Rennes immobilier)
- Maîtres d'œuvres : Maryvonne Rigourd et Isabelle Hiault, architectes à Rennes
- Montant des travaux : 1 700 000 € TTC soit 1400 €/ m² et 179 000 à 207 000 € par lot (avec possibilité d'extension).

Le contenu détaillé du projet



Maisons groupées



Garages groupés

Maisons en bandes



Prairie fleurie et chênes séculaires.

Plan masse du projet.

Les maisons et le chantier

- Chaque maison coûte 179 000 à 207 000 €, soit 1042 € / m² (terrain compris). L'habitat est flexible : les maisons sont extensibles. Le plan-masse permet des agrandissements futurs. L'ossature bois a permis d'obtenir des performances thermiques supérieures à une solution traditionnelle et un temps de chantier optimisé. Les panneaux arrivent par étage, ce qui entraîne une grande rapidité d'exécution.
- La position des baies assure une transparence lumineuse à l'intérieur. Les menuiseries sont en bois peint avec double vitrage.
- Les formes en L créent des vides entre les maisons, qui permettent une intimité et diminuent les zones de covisibilité.



Matériaux et finitions

- Ossature et murs en bois massif isolé (laine minérale, bardage en pin douglas, calepinage vertical). Isolation acoustique par un double-mur structurel composé de 2 ossatures bois de 19 cm d'épaisseur chacune.
- Toiture en zinc. Souci du détail avec gouttières carrées, descentes en zinc pour des lignes épurées. Des détails de finition (encadrements de baies, motifs des bardages, éléments de serrurerie) permettent de personnaliser chaque habitat.
- Les avancées type glasal (panneau préfabriqué en ciment, sable et fibres organique) bleu ou rouge permettent de couper la monotonie du bois.
- Des récupérateurs d'eau de pluie ont été installés.



Qualité des espaces publics et déplacements doux

- Les arbres existants ont été préservés.
- Plusieurs liaisons douces traversent le projet, qui est relié à une aire récréative (photo à droite).
- Le site est desservi par les transports en commun (ligne de bus) et par une piste cyclable.
- Divers dispositifs incitent à préférer les déplacements doux : route en zone 30, portillons pour accéder directement aux liaisons douces depuis la rue, garages groupés, locaux vélo-célier...



- Garages groupés en bois. Bordures pavées.



- Portillons en bois à l'avant et à l'arrière, haie champêtre. Pas de clôtures en limite séparative côté rue pour les maisons groupées.

Plantations



- Plantes grimpantes sur support métallique (maisons en bande).



- Prairie fleurie et arbres qui contribuent à la biodiversité, avec la conservation des arbres existants.

Les points forts

- Préservation du cadre de vie existant
- Travail sur la densité, la mixité (photo : bâtiments voisins), la diversité de l'habitat



- Qualité de l'espace public
- Choix de matériaux à faible énergie grise
- Rapidité du chantier
- Qualité architecturale, simplicité et soucis du détail

Remarques

- Les clôtures métalliques vertes auraient pu être placées à l'arrière de la haie, et les coffrets EDF intégrés au projet (maisons groupées).
- Les prix des logements sont élevés (comparés à ceux du territoire du PNR des Caps et Marais d'Opale) mais restent raisonnables pour la métropole rennaise.

Contacts

Pour plus d'informations,

- consulter <http://www.architecturebretagne.com/page.php?pg=1&pp=1&pa=73> prix d'architecture Bretagne 2008
- contacter les architectes Maryvonne Rigourd et Isabelle Hiault

