

**12 Logements participatifs coopératifs – LE PRE COMMUN - 44620 - LA MONTAGNE**  
**Maitrise d'ouvrage : Coopérative d'habitants Le Pré Commun**



**IDENTITE :**

**Programme :**

Le projet se situe sur la commune de La Montagne (44620).

Le « pré commun » est un projet d'habitat participatif porté par 12 foyers, associant qualité environnementale, logement abordables et renouvellement des formes urbaines.

Projet en co-conception maîtrise d'œuvre (architecte+bureau d'étude) et maîtrise d'ouvrage (coopérative d'habitants), visant une haute démarche environnementale et sociale.

**Surface habitable :**

Surface utile (Shab + annexe) = 893m<sup>2</sup> Shab / 940 Shab + annexe

**Montant des travaux :**

1 535 000€ HT marchés entreprises Soit 1 700€/m<sup>2</sup> SHAB sur la partie neuve compris VRD  
(Hors peinture et enduit terre intérieur en auto-finition, plantations des EV par les habitants, et hors second œuvre de la maison commune)

**Typologies :**

12 logements, du T1 au T5

**Maître d'ouvrage :**

Coopérative d'habitants « Le Pré Commun » (auto-promotion)

## **LE CONTEXTE**

La parcelle acquise par la coopérative d'habitants est située en inclusion dans le tissu pavillonnaire péri-urbain de La Montagne datant d'une trentaine d'année. Une ancienne annexe de la ferme du Drouillard subsiste au cœur de cet environnement bâti.

Le terrain présente une végétation dense plantée dans les années 1960, composée essentiellement de conifères et d'arbres persistants, pour certains déperissants.

Les « maisonnées » neuves s'implantent en limite Ouest de la zone constructible, afin de mettre la maison existante commune (annexe de l'ancienne ferme du Drouillard) au centre.

Trois volumes se distinguent par leurs formes reprenant les axes directeurs du terrain : limite constructible, épannelage, végétation.

Cette implantation « concentrique » autour de la ferme tient à la volonté d'un ensoleillement généreux dans les logements, d'une volonté de contrôler/gérer les vues depuis l'intérieur des logements vers les espaces communs et les environnants (et inversement), tout en préservant une intimité pour chacun. Cet emplacement est également un moyen de s'éloigner au maximum des maisons environnantes dans un souci de limiter les vis-à-vis et la nuisance «acoustique».

Cela induit la création d'une cour centrale commune, orientée « plein Sud » de la Maison Commune, lieu d'échanges et de relation pour les habitants, à l'ombre des 2 palmiers conservés.

## **LES VALEURS**

Le projet s'appuie sur 4 valeurs principales :

- 1 / Le vivre ensemble :
  - Une vie collective qui permet la mutualisation des locaux et du matériel, le partage et les échanges de service
  - Un habitat densifié dans le respect de chacun
  - Une structure de l'économie sociale innovante : une coopérative d'habitant
  - Des relations paisibles et solidaires avec les voisins
  
- 2 / La mixité générationnelle et la solidarité :
  - La diversité des habitants : 22 personnes de 1 à 73 ans (14 adultes dont 5 retraités et 8 enfants de 1 à 14 ans)
  - Une solidarité quotidienne et financière des générations
  - Un statut coopératif qui permet l'accès de toutes et tous à l'usage d'un logement abordable
  
- 3 / La valorisation du lieu :
  - Valorisation de l'annexe de la ferme du Drouillard par restructuration
  - Activités sur le site : jardinage, entretien du bois, aménagements d'espaces extérieurs collectifs de qualité avec approche permacole
  - Ouverture sur le quartier : activités pédagogiques, culturelles, partagées dans le cadre de l'ouverture du Pré Commun au quartier.
  -
  
- 4 / La dimension écologique :
  - Un habitat groupé en 3 maisonnées accueillant 2 à 5 logements qui permet le partage et les échanges de service
  - Des techniques de construction économes en énergie / Des matériaux sains
  - Un chantier à faible impact
  - Dé déplacements évitant la voiture en solo : vélos, transports en commun, co-voiturage

## UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET FRUGALE

Le projet privilégie une haute approche environnementale et sociale, par une conception bioclimatique maximisant l'emploi de matériaux biosourcés, une isolation performante (R moyen des parois périphériques = 8), une étanchéité à l'air maîtrisée (résultat essai Q4 entre 0.3 et 0.4), permettant d'atteindre les niveaux équivalents E+3/C-2, et équivalent label biosourcé niveau 3 (>36kg/m<sup>2</sup> SP)

Le parti pris d'une construction bio-sourcée et écologique se démarque donc de l'environnement dans la construction et l'impact visuel :

- Une Compacité et densité dans l'organisation des logements formant "hameau" autour d'une bâtisse traditionnelle
- L'emploi de la filière sèche par une structure tout 'bois' : plancher, ossature, charpente
- L'emploi d'une isolation biosourcée : ouate de cellulose dans l'ossature, fibre de bois extérieur, biofib (lin + chanvre) en doublage, plancher et cloison intermédiaire
- Bardage en bois douglas naturel classe 3b purgé d'aubier, et en enduit organique,
- Enduit intérieur terre et/ou peinture naturelle (à base de chaux) sans COV
- Stationnements, locaux vélos, espaces de stockage et de réunion mis en communs
- Jardin privatifs et collectifs de pleine terre
- Une gestion des eaux pluviales en surface à l'aide de noues plantées.

## HABITER / les Maisonnées formant « hameau contemporain »

Les volumes des maisonnées résultent de l'imbrication entre les volontés d'usage des habitants et de l'implantation dense dictée par les règles urbaines.

Les matériaux et les formes employées sont au service d'une inclusion contemporaine dans un tissu péri-urbain.

Les maisonnées apparaissent donc comme des éléments « ciselées », tant en plan qu'en volume, « jouant » avec les prescriptions réglementaires (gabarit, limite parcellaire) et avec les matérialités environnantes (tuiles, enduit) pour mieux immiscer le projet dans son contexte.

En effet, le travail de l'habiter s'est fait « à la carte », comme pour 12 maisons individuelles, et les plans sont donc non typés et tous différents, privilégiant : des accès individualisés depuis le centre du hameau, des logements traversants d'Est en Ouest ou de Nord au Sud, des vues et accès vers des parties extérieures privatives au Sud ou à l'Ouest. Ces parties extérieures sont variables : jardins au RDC, terrasse en étage, jardin d'hiver en prolongement du salon.

**L'ensemble de ces dispositifs architecturaux et paysagers, gabarits, volumes et matérialités mis en place, constituent un « hameau contemporain », dans une écriture vernaculaire revisitée.**

GUINEE \* POTIN Architectes / 13 Allée de l'Île Gloriette / 44000 NANTES

