



Le plaisir d'habiter ensemble L'exemple du Pré Commun

Les expéditions urbaines de l'ardepa

Ville de Nantes | Nantes Métropole

La crise ? Vive la crise !

La crise sanitaire a bouleversé nos modes de vie et mis en exergue de nombreux problèmes inhérents à notre habitat, aux espaces publics, aux équipements, à la mobilité...

Les constats sont criants : les logements trop petits, les villes trop denses, les espaces verts trop rares... Mais une fois ces constats soulignés, ne pouvons-nous pas voir aussi cette crise comme un accélérateur de l'évolution de nos modes de vie ?

De façon optimiste, comment cette crise peut nous permettre d'aller plus loin ?

Les différentes catastrophes, qu'elles soient naturelles ou économiques ont souvent permis aux villes de se réinventer. Comment celle du covid va-t-elle modifier nos comportements et plus largement la fabrication de la ville ?

Nous avons choisi d'aborder le sujet à travers 3 catégories : le social, le philosophique et le politique pour décliner trois thématiques : la ville pour tous, le plaisir d'habiter ensemble et l'intelligence de l'urbain pour vivre ensemble.

Le plaisir d'habiter ensemble

Comment (re)trouver du plaisir à habiter ensemble ?

Comment permettre les rencontres sans les imposer ? Comment disposer d'espaces flexibles, polyvalents mais aussi généreux ? L'habitat participatif soulève plusieurs débats qui interrogent à la fois individuellement et collectivement.

Qu'en est-il de notre capacité à interagir selon un modèle plus horizontal ?

De quelle manière pouvons-nous inventer ensemble une autre manière d'habiter ? En effet «habiter» dépasse la simple cellule de vie et renvoie à une réalité économique, architecturale, sociale, urbaine, humaine ou encore quotidienne...

Si chaque opération d'habitat participatif est unique car intimement liée à ses initiateurs et concepteurs, ce modèle a le mérite de reposer la question de «l'habiter» et cela nous intéresse d'autant plus dans le contexte actuel.

Le Pré Commun est une opération de 12 logements à la Montagne réalisée par les architectes de l'agence Guinée*Potin.

Accompagnés par Bruno Suner, habitant et également président de HEN (Habitats, Energies, Naturels), ainsi que par Hervé Potin, architecte de l'opération, nous découvrirons ensemble comment le projet du Pré Commun a été rendu possible, entre la constitution d'un groupe, le montage financier et la participation active du groupe au projet d'architecture...

Découvrons ensemble comment le collectif rend plus fort !



La raison d'être

Le Pré Commun est plus qu'un lieu de résidence. C'est aussi un projet de vivre ensemble porté par un groupe transgénérationnel d'horizons sociaux différents, convaincu que le partage et la solidarité enrichissent les liens de voisinage.

Sa volonté de réduire l'empreinte environnementale se retrouve à la fois dans la construction, le fonctionnement de l'habitat, la mobilité alternative à la voiture et la recherche d'une production énergétique et alimentaire.

Les membres du groupe, fortement impliqués dans la vie associative de leur lieu actuel de vie, continueront à s'investir en ouvrant leur nouvel habitat vers l'extérieur.

Compte tenu des valeurs portées par le groupe, le statut de coopérative d'habitants est le plus adapté.

Vivre ensemble :

- rechercher simplicité, écoute, partage d'idées, choix collectifs sur la base de démocratie horizontale
- adopter un mode de gouvernance commun
- mélanger les générations
- être attentifs à la parole de tous y compris des enfants
- avoir un lieu de vie avec du collectif (partager, faire ensemble), un espace ouvert sur son environnement (simplicité, respect, non jugement) et un « chez soi » existant

Partage et solidarité :

- partager compétences, savoirs, savoir-faire, projets, envies, moments festifs
- & partager des activités sociales, culturelles...
- partager des lieux de vie collectifs : cuisine, salle de réunion, chambre d'amis, ateliers, salle de jeux, etc.
- s'entraider : garde d'enfants, courses, aide aux devoirs, etc.
- faire ensemble : cultiver un jardin, faire de la musique, entretenir le site, etc.

Réduction de l'empreinte environnementale :

- utiliser des matériaux écologiques et locaux
- réaliser un habitat compact énergétiquement économique
- mettre en œuvre collectivement des choix d'aménagement à faible impact
- privilégier les énergies renouvelables
- réduire les déchets : tri sélectif, compost collectif, recyclage
- optimiser la gestion de l'eau
- gérer les déplacements : utiliser vélo, covoiturage, autopartage, transports en commun

Ouverture sur l'extérieur :

- mélanger/croiser habitat, activités, accueil
- organiser des activités ouvertes : petits concerts, spectacles, stages
- être un lieu d'accueil, une pépinière de projets

Coopérative d'habitants :

- développer du logement abordable durablement en créant le statut de propriétaire-locataire
- refuser la spéculation immobilière



Photo ©Pré Commun



Photos aérienne du projet ©Stéphane Chalmeau



Du terrain au projet

D'actives recherches nous ont permis de trouver à la vente ce terrain de près de 7500 m² comportant une surface constructible de 2800 m² incluant un bâti ancien de 100 m² au sol sur deux niveaux à réhabiliter, l'ancienne ferme du Drouillard. Situé sur la commune de La Montagne, à la limite entre le bourg (quartier résidentiel de la rue Jean Mermoz au sud de la ville) et les champs qui bordent la commune, le terrain bénéficie de cette double proximité privilégiée : un lien direct avec le bourg et le voisinage d'un côté, et le calme des zones agricoles non constructibles de l'autre, qui nous assurent un cadre préservé.

Le terrain constructible permet la réalisation d'une douzaine de logements autour du bâti existant qui deviendra la future maison commune. Ces bâtiments peuvent prendre la forme d'un plain-pied avec des combles habitables ou d'un R+1 dans la zone de constructibilité des 20 m à partir de la voie d'accès.

Nous avons choisi de louer la parcelle agricole (pré) attenante afin de disposer d'un espace suffisant pour nos expérimentations potagères en permaculture.

Le projet architectural

Le projet est composé de 3 volumes bâtis autour d'une maison existante. La surface de plancher créée est de 963.40 m², la surface totale du projet sera d'environ 1175.70 m². Le projet compte 12 logements, du T1 au T5. L'ensemble de la parcelle se situe en retrait de la rue Jean Mermoz, composée d'une bande de constructibilité principale et secondaire. Sa constitution étant un assemblage de parcelles hétéroclites, sa forme et sa taille sont particulières. Sa profondeur moyenne est de 50m. Sa longueur moyenne est de 120m.

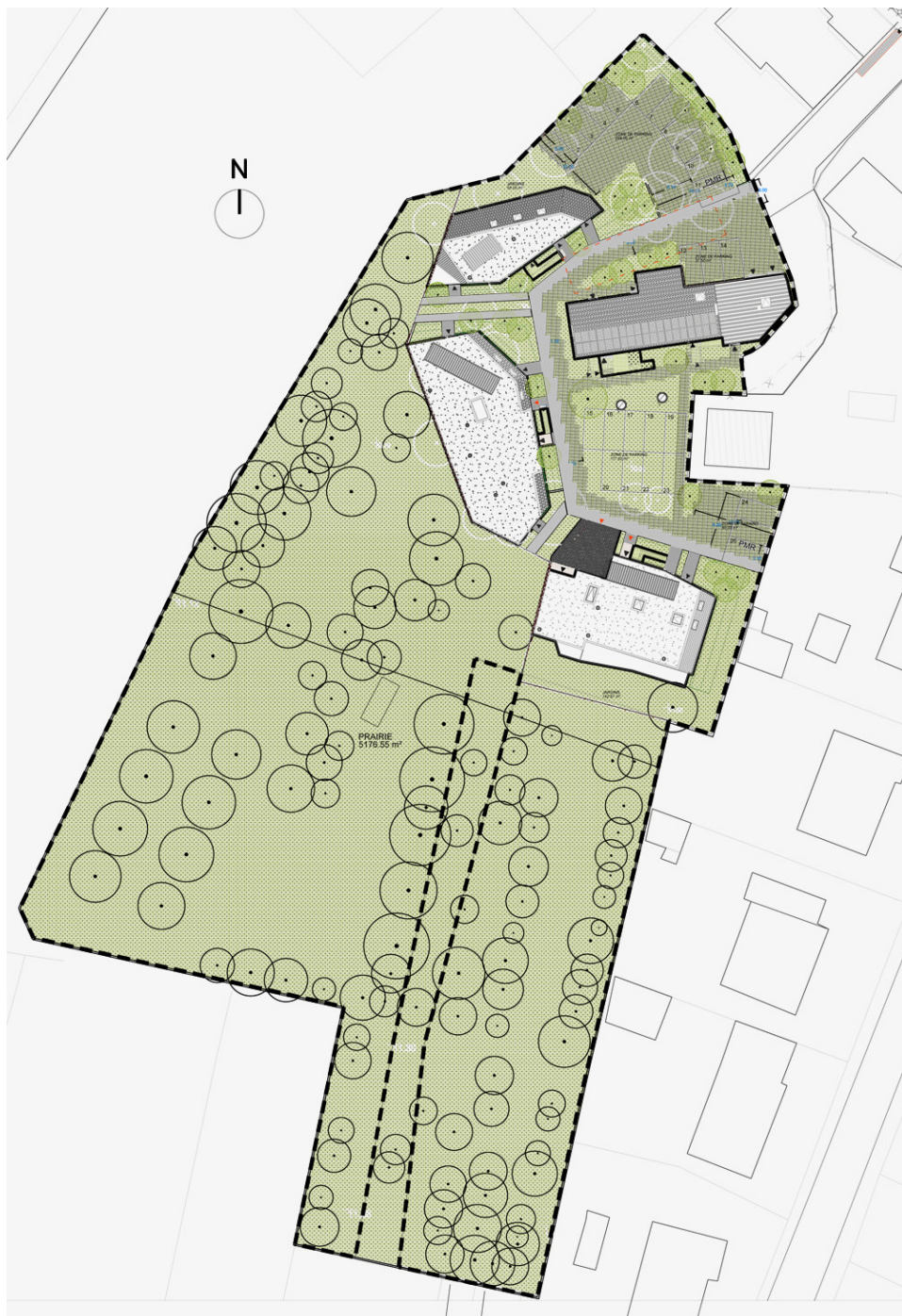
Le retrait du terrain par rapport à la rue Jean Mermoz, additionné à la forme particulière de la parcelle, limite la bande

de constructibilité principale (BCP) à l'espace où est implantée la maison existante. L'ensemble des volumes du projet sont donc constitués dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

Le projet s'implante en limite Ouest de la parcelle constructible, dans l'idée de mettre la maison existante au centre. Trois volumes se distinguent par leurs formes reprenant les axes directeurs du terrain. Cet emplacement est un moyen de s'éloigner au maximum des maisons environnantes dans un souci de limiter les vis-à-vis et la nuisance «acoustique». Cette implantation tient également à la volonté d'un ensoleillement généreux dans les logements, et d'une volonté de contrôler/gérer les vues depuis l'intérieur des logements vers les espaces communs et les environnants (et inversement).

Au Nord, un volume s'implante en limite séparative latérale, en R+1 avec une toiture simple rampant à 45° imposé dans le gabarit de la BCS. Cette pente permet d'adoucir l'impact visuel en se rapprochant des maisons voisines.

Au Sud, un volume s'implante entre la limite de constructibilité et la limite séparative latérale. En R+1 avec une toiture simple rampant à l'Est pour les mêmes raisons d'adoucir l'impact visuel.



Plan d'implantation du projet sur la parcelle ©Guinée*Potin

A l'Ouest, un volume s'étend en longueur suivant la limite de constructibilité, en R+1. La toiture terrasse est dynamisée en trois points avec des rampants orientés Est dans un souci de cohérence esthétique avec le reste du projet.

Au centre, la maison existante. En R+1/combles, est entourée d'appentis d'une hauteur moindre que l'ensemble. La démolition d'une partie des appentis existants est prévue dans le présent projet.

L'accès principal à la parcelle enclavée s'effectue au Nord de la parcelle. Le PLU demande un total de 26 places de stationnement. L'espace étant naturellement dégagé par la végétation et stratégiquement situé, entre l'environnant pavillonnaire et le volume au Nord du projet proposé, il serait installé 50% des places de stationnement demandées (soit 13). Les 50 autres % des parkings se répartissent sur le reste de la parcelle constructible, proche des deux autres volumes. Une circulation concentrique entre les volumes du projet et la maison apparaît naturellement, sur ce cheminement s'implantent respectivement du Nord vers le Sud : le garage à vélo, le local ordure, le local encombrant et les espaces de stockages / locaux techniques.

Le terrain présente une végétation dense plantée dans les années 1960, composée essentiellement de conifères et d'arbres persistants, pour certains dépérissant. L'enjeu du projet des espaces extérieurs est de s'appuyer sur ce patrimoine arboré tout en garantissant un apport de lumière naturelle satisfaisant pour les logements. La plantation de sujets au feuillage caduc doit permettre de répondre à cet objectif tout en proposant un paysage changeant au fil des saisons (feuillaison, floraison, fructification).

Le matériau utilisé pour les voiries et les poches de stationnement est la grille «Meba» de chez Kronimus. Il s'agit d'une dalle béton de 60*40*10 cm qui présente la particularité d'être à la fois carrossable et partiellement perméable grâce à la présence de larges alvéoles (8*8) pouvant être remplies de terre et ensemencées.

Les quatre bâtiments sont accessibles par une bande de béton de 1,20 mètre de large qui longe la voie de circulation. Des passerelles en bois traversent les noues au droit de chaque porte d'entrée. Ponctuellement, les alvéoles des grilles « Meba » sont remplies de pavés prévus à cet effet afin de constituer des chemins confortables à la marche et accessibles aux fauteuils.

La gestion des eaux pluviales se fait en surface à l'aide de noues plantées qui longent les façades des bâtiments à l'intérieur de la zone constructible. Elles permettent de conduire et de tamponner les eaux de toitures et les eaux de ruissellement avant rejet au réseau.

L'implantation du projet impose la suppression de 28 arbres. De plus, la création de 26 places de stationnement implique la plantation de 7 arbres supplémentaires. Ce sont donc 35 arbres qui seront plantés dans la zone constructible (UB).

Les entrées sont toutes individualisées. Pour les appartements en RDC elles se font par une passerelle traversant les noues en pied de chaque maisonnette tandis que les appartements situés en R+1 sont desservis par des circulations extérieures de type courives. Toutes les entrées et espaces de circulation sont orientés vers la maison existante et le cœur de la parcelle.



Photos ©Stéphane Chalmeau

Cette organisation permet de faire une dissociation douce entre le commun et le privé. Sans se regarder, chaque maisonnée s'ouvre vers un espace de mise en relation et d'échange entre les occupants du Pré Commun.

Cet espace de mise en commun est en deux parties. Un espace libre extérieur qui permettra les rencontres lors des saisons chaudes, et la maison existante qui fait l'objet d'une rénovation complète.

Si la maison existante fait l'objet d'une rénovation, seule la partie principale d'habitation est conservée. Les appentis Ouest et Sud sont démolis.

La rénovation envisagée sera avant tout portée par une amélioration du confort intérieur pour les espaces mis en commun. La maison est divisée en ce moment en pièces étroites et peu éclairées. Notre volonté est de profiter au maximum des volumes proposés en ne gardant que les murs porteurs, et en réorganisant la distribution pour une plus grande fluidité des circulations d'air, d'éclairage et des personnes. Un escalier intérieur sera complété par l'installation d'un monte personne.

Les façades seront rafraîchies avec la mise en place de nouveaux châssis à l'emplacement des anciens et l'application d'un enduit identique aux constructions nouvelles pour garder une unité de couleur dans le projet.

Les façades des maisonnées présentent un jeu entre les revêtements alternant enduit à la chaux, et au R+1 un bardage lame de bois posé horizontalement ou verticalement, avec différentes largeurs pour créer un rythme de densité. Au Nord, cette dualité de matériaux se retourne en intégrant le jardin d'hiver.

Un rythme différent s'impose au niveau des locaux poubelles et encombrant avec un bardage bois à clairevoie qui se retourne sur l'angle Est.

Les coursives apparentes des maisonnées sont également traitées en bois. Ce traitement des façades offre ainsi une alternance de matériaux, de couleurs, et procure une palette chromatique et textuelle, générant une variété cohérente de matérialités depuis l'entrée et suivant tout le cheminement paysager du projet.

*Textes extraits du site www.leprecommun.fr
Photos de la page ©Stéphane Chalmeau*





Bref historique du projet

2015

Constitution d'un groupe de six personnes au Pellerin. Suite à une démarche de réflexion sur l'habitat partagé, ils commencent la recherche d'un site. Un premier terrain situé à la Montagne est envisagé mais la procédure d'achat est interrompue par la préemption.

2016

Suite à des rencontres dans le cadre de l'association Habitat et Energies Naturels au printemps 2016, le groupe totalise 14 adultes et 7 enfants. Il amorce le travail de définition du programme et la rédaction de la raison d'être du projet. Deux sites sont étudiés. Celui de La Montagne fait l'objet du consensus. Un certificat d'urbanisme opérationnel est sollicité en mai 2016 pour valider la constructibilité du projet basé au départ sur 6 à 7 logements. La faisabilité du projet validée sur une densification plus importante, un compromis de vente est signé pour un terrain de 7200 m² situé 3 rue Jean Mermoz à la Montagne à l'automne.

26/12/2016

Création de l'association le Préau Commun qui porte le projet en préfiguration.

Assemblée Générale du 11/12/2016

Choix du cabinet d'architectes Guinée*Potin

28/11/2017

Création de la SAS Coopérative à Capital Variable le Pré Commun, au capital de 353 800 €.

05/12/2017

Obtention du Permis de Construire.

22/12/2017

Obtention de l'agrément PLS auprès de Nantes Métropole.

12/2/2018

Signature de l'acte de vente authentique du terrain 3 rue Jean Mermoz à la Montagne.

15/5/2018

Obtention d'une subvention de 25 000 € au titre du programme Habitat de la Fondation de France. Le projet est retenu dans le cadre des Lauriers de la Région Pays-de-la-Loire.

2017-2018

Formation des associé.es en gouvernance, en techniques constructives en lien avec HEN, en permaculture et préparation du chantier : élagage, valorisation du bois ; déconstruction du poulailler, de l'atelier existant, de la véranda de la maison commune

2019

janvier : début du terrassement

février : début du gros-oeuvre

2020

Fin février : emménagement d'une bonne partie des coopéra.teur.trice.s

Juin : arrivée de la tiny-house de David et Iris et des emménagements des derniers habitants



Le collectif d'habitants en action. Photos ©Pré Commun



Maison commune à l'acquisition, encore pleine des traces des précédents occupants.
Photo ©Pré Commun



La salle commune en chantier. Photo ©Stéphane Chalmeau



Différents intérieurs. Photos ©Stéphane Chalmeau

Le Pré Commun

Début d'étude 2017 - Livraison 2020

Maîtrise d'ouvrage : Coopérative d'habitants LE PRE COMMUN

Maîtrise d'oeuvre : Guinée*Potin

Paysage : Lалу (Mathieu Delmas & Léa Hommage)

BET : CAIRN

Surface : 960 m² SP

Coût du projet : 1,5 €HT

Projet au niveau équivalent au label E+3/C-2 de la RE2020 et biosourcé niveau 3

Remerciements

L'ardepa remercie toutes les personnes qui l'ont aidé à réaliser cette expédition urbaine : **le collectif d'habitants** du Pré Commun pour nous avoir ouvert leurs portes, **Hervé Potin** architecte de Guinée*Potin architectes, **Bruno Suner**, habitant du Pré Commun, président de HEN et Arnaud Renou et Virginie Potiron de la Direction de la Communication Nantes Métropole.

42 années de diffusion, de promotion, et de sensibilisation !

Les actions développées par l'ardepa sont destinées à tous les publics curieux de la fabrication et des évolutions de la ville, des bâtiments qui la compose et des enjeux urbains et politiques dans lesquels la cité s'inscrit. Les citoyens ordinaires, les amateurs éclairés, les scolaires, les institutions et collectivités territoriales, les professionnels sont ainsi invités tout au long de l'année à l'occasion des actions singulières de l'ardepa.

Les actions et débats organisés par l'ardepa informent et facilitent la compréhension des processus d'élaboration à travers les démarches respectives des différents intervenants, des mouvements culturels et des enjeux sociaux dans lesquels ils sont impliqués. Les maîtrises d'ouvrage institutionnelles et privées, architectes, urbanistes, paysagistes, experts, artistes, universitaires sont conviés à expliquer le sens de leurs actions sur les lieux mêmes qui résultent de leur travail.

Ainsi, du projet à la réalisation, du local à l'international, de l'urbain au rural, l'ardepa propose de révéler les dimensions du territoire dans tous ses états.

Toute l'actualité sur notre site www.lardepa.com

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux !



Association régionale pour la diffusion et la promotion de l'architecture
ensa Nantes - 6, quai François Mitterrand - 44200 Nantes
Tél. : 02 40 59 04 59 - lardepa@gmail.com - www.lardepa.com

