

La Maladrerie

© 2220

Dernière modification le 03/05/2017 - 18:24

Type de bâtiment : Autre bâtiment
Année de construction : 2012
Année de livraison : 2014
Adresse : Place du Martray 22450 LA ROCHE DERRIEN, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 554 m² SHON RT
Coût de construction ou de rénovation : 1 042 628 €
Nombre d'unités fonctionnelles : 60 aucune
Coût/m² : 1882 €/m²

Infos générales

Le projet vise à recréer et redynamiser une partie ancienne et délaissée du centre-bourg grâce à la restructuration d'un îlot de 6.150 m² environ. Le projet a consisté en :

- la **réhabilitation de locaux anciens** accueillant le syndicat d'initiative, un atelier d'artiste et l'ancienne salle des associations d'une part, et des commerces (boulangerie et Coccimarket) d'autre part avec la construction d'arrière boutiques en extension.
- la **construction de deux salles multifonctions**, d'une capacité respective de 18 et 60 personnes,
- la **création d'une placette piétonne** en coeur d'îlot et d'un cheminement traversant entre le centre bourg et les quartiers environnants

!/\ Les données énergétiques données ne concernent que la construction des 2 salles multifonctions

Démarche développement durable du maître d'ouvrage

Le projet a été Lauréat du dispositif Eco-FAUR (2011-2013) de la Région Bretagne. L'objectif de la commune était de réhabiliter en partie le bâti existant dans un contexte patrimonial de qualité, de densifier le quartier grâce à la construction d'un commerce et d'équipements, tout en créant des espaces publics de qualité, en partie végétalisés. Ces espaces ont vocation à devenir de véritables lieux de rencontre intergénérationnelle.

Description architecturale

La maîtrise d'ouvrage a affirmé sa volonté que le projet soit adapté à l'identité rurale du bourg : volumes, gestion de la topographie, matériaux adaptés au caractère patrimonial du bourg (bois, pierre) et faisant le lien avec les quartiers plus périphériques aux constructions modernes. Patrimoine : Le projet a cherché s'intégrer dans le patrimoine bâti et à mettre en valeur la Porte du Martray grâce à une connexion piétonne nouvelle. Le choix de matériaux a été réalisé en cohérence avec l'identité du bourg. La reprise des murets a été mise en oeuvre avec du granit de récupération. « Les poutres de la Maladrerie ont été rendues visibles dans la boulangerie permettant de faire le lien avec les colombages de la place du Martray. En arrière d'îlot, le bardage bois plus moderne fait le lien progressif avec les nouveaux quartiers ; cela permet d'avoir une continuité sans choquer » M. le Maire Les grandes surfaces vitrées, orientées sud et ouest pour la grande salle multifonctions, permettent d'optimiser les apports solaires passifs. Les constructions intègrent un débord de toiture en linéaire de bâti permettant une circulation piétonne abritée de la pluie et évitant les surchauffes estivales. Foncier : Initialement, le site était occupé par des parkings privés consommateurs d'espace et constituant des verrous urbains. Le projet a permis la densification du bourg avec la rénovation d'un bâtiment en R+1 et la construction d'un nouveau bâti sur un seul niveau ; la surface construite à la parcelle a été optimisée. Mixité urbaine et fonctionnelle Les salles

culturelles sont vouées à différentes fonctions : locations par des particuliers / entreprises, festivités communales, utilisation par les associations, espace multimédia... La placette piétonne créée au centre du projet permet l'organisation de festivités en lien avec ces locaux comprenant des espaces culturels, associatifs, commerciaux et un atelier d'artiste avec café, ouverts à tous. Une continuité piétonne traversante a été créée entre le cœur de bourg et les quartiers en développement à l'Est.

Opinion des occupants

« On peut faire du développement durable dans les cités médiévales » précise M. le Maire à propos de la démarche d'intégration patrimoniale menée avec l'architecte des Bâtiments de France.

L'enjeu principal pour les élus était de veiller à la bonne prise en compte du contexte rural et de l'identité de la commune dans le projet.

Une concertation a été mise en oeuvre avec la population via le bulletin municipal et des réunions publiques. Les futurs usagers ont ainsi été associés dès les phases APS (Avant Projet Sommaire) et APD (Avant Projet Définitif).

Des échanges spécifiques avec les commerçants ont permis d'adapter le projet selon le souhait d'implantation de la boulangerie sur le site (surfaces, agencement).

Des réunions publiques sont prévues en fin d'année 2014 pour mesurer la satisfaction des usagers.

Et si c'était à refaire ?

Facteurs de réussite : Le projet a pu aboutir grâce au soutien et à la motivation de l'équipe municipale. Cette motivation s'est notamment concrétisée par une recherche active de financements par la commune. Le CAUE des Côtes d'Armor a apporté son soutien pour la rédaction du cahier des charges de l'équipe de conception. Difficultés rencontrées : Les élus soulignent l'importance du suivi de la bonne traduction dans les documents techniques de la commande publique notamment concernant les spécifications relatives aux matériaux (bois, granite...). Le suivi du chantier se doit d'être anticipé dès la phase de conception avec un dialogue fourni entre les bureaux d'études et la maîtrise d'ouvrage. Sur le plan financier, le périmètre de l'étude qui intégrait la réhabilitation de la salle polyvalente datant des années 60 a été revu à la baisse, les premiers chiffrages ne correspondant pas aux capacités de la commune.

Plus de détails sur ce projet

http://www.reseau-breton-batiment-durable.fr/retour_experience/rehabilitation-du-secteur-de-la-maladrerie

<http://abibois.com/amenagement-de-la-maladrerie.html>



Intervenants

Intervenants

Fonction : Maître d'ouvrage
Commune de la Roche Derrien

la.roche-derrien@wanadoo.fr

<https://www.larochederrien.fr/>
Maîtrise d'ouvrage

Fonction : Maître d'œuvre
Atelier du Lieu

Atelier.du.lieu@architectes.org

Maîtrise d'oeuvre paysagisme

Fonction : Bureau d'étude thermique
ATEC - Graine d'habitat

contact@grainedehabitat.fr

<https://www.grainedehabitat.fr/>
Etudes thermique et structure

Fonction : Maître d'œuvre
Atelier Rubin Associés

projet@atelier-rubin-architectes.com

Maîtrise d'oeuvre

Fonction : Bureau d'études autre

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 60,00 kWhep/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 77,00 kWh/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Répartition de la consommation énergétique : Il s'agit uniquement de la consommation énergétique de la salle culturelle, un bâtiment neuf.

Consommation réelle (énergie finale)

Consommation d'énergie finale après travaux : 71,90 kWh/m².an

Performance énergétique de l'enveloppe

Plus d'information sur l'enveloppe :

Pour la construction de la salle culturelle

--> Les données présentées sont issues de l'étude thermique menée en phase APD

Mur ossature bois (épicéa ou pin sylvestre) : contreventement extérieur fibre de bois / laine de bois entre montants / complément laine de bois intérieur - 1,6/14/6 cm d'épaisseur - U = 0,199 W/m².K

Toiture : bac acier / ouate de cellulose insufflée - 40 cm d'épaisseur - U = 0,103 W/m².K

Plancher bas sur vide-sanitaire : poutrelles et entrevous isolants / dalle de compression / linoléum - 10/5 cm d'épaisseur - U = 0,159 W/m².K

Menuiseries : Bois ou alu double vitrage à faible émissivité et lame Argon (U_g = 1,1 W/m².K)

Occultation :

intérieur : occultation automatisée (taux d'occultation de 30%)

extérieur : brise soleil fixe en douglas

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Pompe à chaleur

ECS :

- Chauffe-eau électrique individuel

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- Simple flux
- Double flux avec échangeur thermique

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Environnement

Environnement urbain

Surface du terrain : 6 150,00 m²

Surface au sol construite : 9,00 %

La situation en centre bourg a primé lors du choix du site, avec la perspective de faciliter les liaisons douces entre le centre bourg et sa périphérie par l'ouverture d'une liaison traversante. Le projet n'a pas donné lieu à la création de stationnement pour favoriser les déplacements doux (piétons essentiellement). Urbanisme : Le travail de conception s'est appuyé sur le nouveau PLU approuvé en 2012, sur la ZPPAUP (démolition de garages en tôle ondulée et structure béton qualifiés d' "éléments discordants" dans la ZPPAUP) et le Plan d'Aménagement Patrimonial. Cette réflexion a été menée de concert avec l'Architecte des Bâtiments de France au regard de la labellisation Petite Cité de Caractère qui est en cours. Le projet participe au renouvellement urbain en insérant une construction neuve dans une dent creuse en centre bourg. Il vise à faire le lien depuis le bourg vers le nouveau lotissement communal ainsi qu'une autre projet d'aménagement de dent creuse en cours d'étude. La mixité des fonctions urbaines est importante puisque le projet combine : un office de tourisme, un atelier d'artisan, des commerces (boulangerie et coocimarket), des salles multifonctions pour les associations, activités communales diverses, locations par entreprises et particuliers, un espace public convivial, sécurisé et central.

Solutions

Solution

Utilisation du bois

Abibois

4 bis allée du bâtiment 35000 RENNES

<http://abibois.com/amenagement-de-la-maladrerie.html>

Catégorie de la solution : Gros œuvre / Structure, maçonnerie, façade

La maîtrise d'ouvrage a affirmé sa volonté que le projet soit adapté à l'identité rurale du bourg : volumes, gestion de la topographie, matériaux adaptés au caractère patrimonial du bourg (bois, pierre) et faisant le lien avec les quartiers plus périphériques aux constructions modernes.



Structure verticale : panneau ossature bois

Revêtement extérieur : claire-voie

Menuiserie extérieure : brise soleil bois

Menuiserie intérieure : mezzanine bois, porte bois, revêtement de sol bois

« Les poutres de la Maladrerie ont été rendues visibles dans la boulangerie permettant de faire le lien avec les colombages de la place du Martray. En arrière d'îlot, le bardage bois plus moderne fait le lien progressif avec les nouveaux quartiers ; cela permet d'avoir une continuité sans choquer » M. le Maire

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 1 042 628 €

Santé et confort

Gestion de l'eau

Une placette piétonne en terre et pierre à joints engazonnés a été créée sur une surface de 200 m². La surface de 75 m² initialement occupée par d'anciens garages et des revêtements imperméables a été aménagée à l'aide de pavé avec joints engazonnés.

Qualité de l'air intérieur

Le lot peintures du CCTP impose "l'utilisation de produits d'entretien écologiques garantis sans dégagement de composés organiques volatils (COV) est impérative" pendant le chantier. Des matériaux naturels ont été prescrits pour contribuer à assurer une bonne qualité sanitaire de l'air intérieur : le dallage du sol de l'espace culturel est en terre cuite au rez-de-chaussée, du linoléum et parquet bois ont été posés dans les autres espaces.

Confort

Confort & santé : Le lot peintures du CCTP impose "l'utilisation de produits d'entretien écologiques garantis sans dégagement de composés organiques volatils (COV) est impérative" pendant le chantier. Des matériaux naturels ont été prescrits pour contribuer à assurer une bonne qualité sanitaire de l'air intérieur : le dallage du sol de l'espace culturel est en terre cuite au rez-de-chaussée, du linoléum et parquet bois ont été posés dans les autres espaces.

Confort acoustique : Les nuisances entre les locaux ont été limitées : les deux salles culturelles sont séparées par le sas d'entrée ainsi que les locaux techniques (chaufferie et office) et les sanitaires. Des plafonds acoustiques ont été installés dans les salles culturelles. Le bâtiment s'articule autour d'une placette centrale réduisant ainsi les éventuelles nuisances générées pour les habitants du bourg.

Carbone

Analyse du Cycle de Vie :

Eco-matériaux : Afin de limiter les impacts liés aux transports, le choix a été fait de retenir des matériaux locaux et écologiques, notamment pour le granite et le bois. Du granite de récupération a été mis en œuvre ainsi que stabex (liant végétal pour cheminement doux).

Concours



Kermaria-
Sulard

Camlez

Le Merdy

Minihy-Tréguier

Bladon



Date Export : 20240203235431