



ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

Un écoquartier à Bouchemaine

Entre Maine et Loire



Le contexte

Depuis son implantation à la fin des années 1960 à Bouchemaine, le Toit Angevin a développé une offre de logements adaptés aux besoins de l'époque, tout en visant la mixité sociale.

Depuis quarante ans et toujours en partenariat avec la ville de Bouchemaine, le Toit Angevin a construit une soixantaine de maisons locatives.

En parallèle, l'entreprise a cédé du foncier permettant ainsi la construction d'environ soixante maisons en accession à la propriété.

Aujourd'hui, pour répondre aux exigences du Plan Local de l'Habitat (PLH) d'Angers Loire Métropole – développer l'offre de logements sociaux sur les communes de la première couronne et contribuer ainsi au développement d'une aire urbaine économe en déplacement – le Toit Angevin s'engage dans un vaste projet d'aménagement d'un nouveau quartier à Bouchemaine.

Cet écoquartier privilégiera la mixité sociale mais aussi la mixité architecturale et répondra au maximum aux préoccupations environnementales actuelles.

Caractéristiques du projet :

- Création d'un écoquartier visant la construction de 200 logements.
- La préservation de l'environnement est au cœur du projet avec la volonté de construire des logements passifs.
- L'objectif du Toit Angevin sur la partie locative est d'atteindre la Très Haute Performance Environnementale (THPE).
- La ville de Bouchemaine, partenaire privilégié du Toit Angevin aura la liberté de créer sur le site un équipement de quartier.

La première tranche du projet démarrera au printemps 2009

Locatif :

- 35 logements locatifs sociaux : 27 P.L.U.S. et 8 P.L.A.I.
- 14 logements locatifs maîtrisés (P.L.S.).
- 19 logements en accession maîtrisée (P.S.L.A.).

Accession :

- 32 logements en accession (marché libre) réalisés par la Coopérative des 3 Roches, filiale du Toit Angevin spécialisée dans l'accession sécurisée.

Le Toit Angevin a constitué une équipe ayant des compétences spécifiques dans la conception de constructions à très faible consommation d'énergie.

- L'architecte urbaniste Architecture Studio élabore le plan d'aménagement d'ensemble avec comme objectif principal l'optimisation de l'ensoleillement des habitations. Il encadrera les architectes concepteurs et veillera au respect des règles architecturales et paysagères imposées. Il sera le maître d'œuvre d'un tiers des habitations de la première phase.
- Tribu, l'assistant au maître d'ouvrage développement durable, réalisera l'évaluation du projet à chacune de ses phases : diagnostic environnemental et développement durable, étude dynamique de l'énergie passive du plan masse, élaboration du cahier des charges fixant les contraintes constructives à respecter pour atteindre une excellente performance énergétique, vérification de la bonne mise en œuvre du chantier.
- Le cabinet d'architecture Bik assurera la maîtrise d'œuvre d'un tiers des constructions.
- Le bureau d'études et paysagiste SCE élaborera l'aménagement paysager du projet.

Les principes d'aménagement

Un développement urbain équilibré et progressif

- Diversification des formes urbaines, du type d'habitat et des statuts d'occupation (location / accession).
- Respect du plan d'aménagement d'ensemble du site, gage de la cohérence des différentes opérations.

L'intégration urbaine et paysagère

- Continuité des cheminements publics.
- Création d'un espace vert, lien entre le bâti existant limitrophe et les nouvelles constructions.
- Cohérence et continuité volumétrique des constructions.

La valorisation du site et la préservation de l'équilibre paysager

- Valorisation du patrimoine paysager grâce à la réalisation d'un cône de vue sur la Loire avec un espace vert structurant.
- Création d'un maillage piéton bocager reliant les hameaux voisins.
- Traitement paysager des ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Préservation de la trame bocagère existante.

L'organisation des circulations du nouveau quartier

- Lisibilité des voies automobiles par la création d'une rue de distribution principale en boucle.
- Création d'espaces dédiés aux circulations piétonnes.

Un plan masse de qualité

- La faible urbanisation prévue au centre du projet sera traitée en végétale et offrira ainsi une vue sur la vallée de la Loire.
- L'implantation des deux voiries principales sur une courbe de niveau permettra aux personnes handicapées et à mobilité réduite d'accéder facilement à ce site au dénivelé important.
- Les espaces extérieurs seront aménagés afin de sécuriser les déplacements des piétons.
- Les îlots construits privilégieront une densité douce avec des logements R + 1 + comble ou R + 1.

Les principes architecturaux retenus

Trois types de bâtiments :

- Des immeubles à l'alignement à R + 1 + comble (du collectif ou de la maison de ville en triplex) avec une toiture à deux pentes respectant une règle de continuité entre la façade et la toiture.
- Des maisons de ville mitoyennes à R + 1 avec une toiture à une pente orientée au sud avec des panneaux photovoltaïques intégrés.
- Des maisons individuelles à R + 1.

Un projet écologique

- Les ouvertures seront majoritairement orientées au sud afin de maximiser les apports solaires en hiver (trois heures par jour) et générer ainsi une énergie passive.
- Les matériaux utilisés pour l'isolation seront de très bonne qualité (beaucoup d'épaisseur) en empêchant l'air froid de pénétrer dans les logements.
- Les formes architecturales retenues seront simples afin d'éviter des découpes trop importantes sur le chantier. La perte de matériaux sera donc limitée.
- Dans la partie locative du projet des chaufferies en bois, communes aux logements, seront installées. Il y aura également la possibilité d'installer des chaudières à condensation à haut rendement, ce qui favorisera le recyclage de l'air.