



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de
l'Environnement
de Loire-Atlantique

25 rue Paul Bellamy
44000 NANTES
02 40 35 45 10
contact@caue44.com
www.caue44.com



REDESSINER UN ÎLOT

Brains (44) Les Jardins du Bourg

La commune de Brains, de par son caractère rural et ses marais, ainsi que sa situation de proximité avec l'agglomération nantaise, présente tous les atouts pour attirer de nouveaux habitants, mais le foncier est devenu inaccessible pour les revenus modestes.

Un très grand îlot fermé entre les équipements publics et le cœur du bourg est disponible à l'urbanisation.

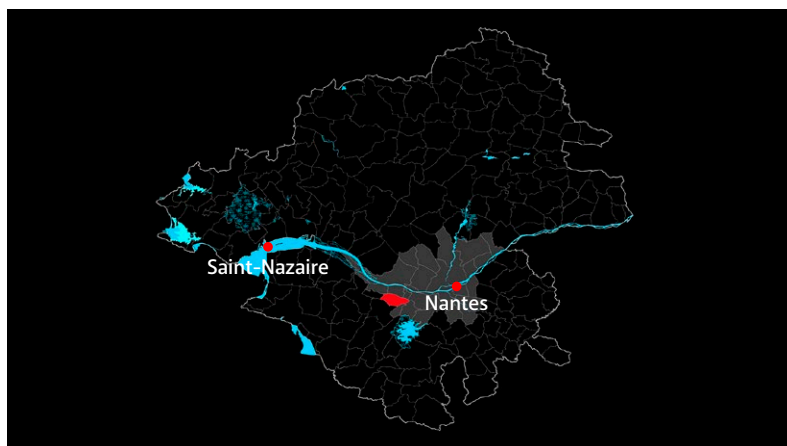
Densifier et proposer de nouveaux logements sont les réponses aux enjeux de la commune : diversité de population et accès piétons aux équipements publics.

L'identité du centre-bourg, avec ses maisons mitoyennes, ses espaces publics, présente une qualité que les élus souhaitent retrouver dans ce nouveau quartier, afin de donner de l'épaisseur au bourg et redessiner des îlots et leurs limites.

Les élus orientent leur programme vers une diversité de logements, 6 collectif et 28 individuels. Ils insistent sur la nécessité de proposer une « vraie maison individuelle » dans un contexte d'économie de foncier et de densité urbaine.

L'étude globale de 2003 met en avant des grands principes basés sur le prolongement de la forme urbaine du bourg, la déclivité du site, avec un îlot haut et un îlot bas, des voiries partagées en alternance avec des espaces publics, un maillage piéton. Les fronts bâtis, rythmés par des points de vue, des jeux de retraits, les différentes lignes de faîtage et le jeu de teintes des façades diminuent la perception de densité.

LA COMMUNE



Brains, située au sud de la Loire, à une distance de 18 km au sud-ouest de Nantes, fait partie de Nantes Métropole. La quatre voies « Nantes-Pornic », située sur la limite nord de la commune, facilite son accessibilité.

La commune a conservé une image rurale. Les deux tiers du territoire sont occupés par un plateau et des coteaux agricoles et viticoles. Elle est bordée à l'ouest par les marais de l'Acheneau qui sculptent le sud des coteaux agricoles et imprègnent fortement le paysage avec leurs vastes prairies humides dégagées.

La population est en augmentation constante. Elle a été multipliée par 2,5 en 40 ans.

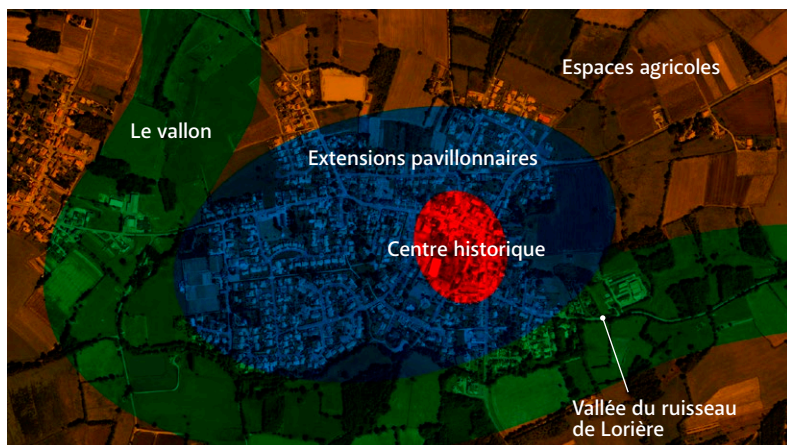
L'accroissement est la résultante de deux phénomènes : la qualité du cadre de vie qui attire de nombreux jeunes ménages et un prix du foncier abordable jusqu'en 1990.

À partir de 1990, la réduction du solde migratoire est compensée par une hausse du solde naturel, due aux jeunes ménages alors installés sur la commune.

Aujourd'hui, le coût élevé du foncier ne favorise pas l'installation des familles aux revenus modestes. Parallèlement, le desserrement des familles implique de nouveaux besoins en logements dont des logements plus petits et plus accessibles financièrement.

La municipalité souhaite maîtriser le développement de l'habitat et proposer une diversité de logements.

LE BOURG



Le bourg de Brains installé sur le plateau agricole à l'écart de la route reliant Pornic à Nantes, domine la vallée. Il s'est édifié à proximité d'un affluent de l'Acheneau. Les habitations se concentrent autour de l'église. A la fin des années 1970, le hameau situé à l'ouest du bourg rejoint petit à petit le centre-bourg et crée un continuum urbain le long de l'axe routier. À partir des années 1990, les extensions pavillonnaires prennent place sur le plateau au nord puis sur le coteau au sud du centre historique, et ce jusqu'en limite des zones humides. Les extensions pavillonnaires encerclent peu à peu le centre ancien.

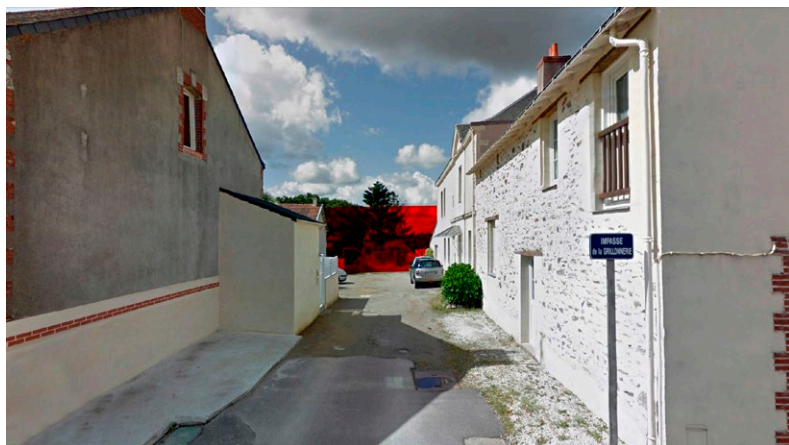
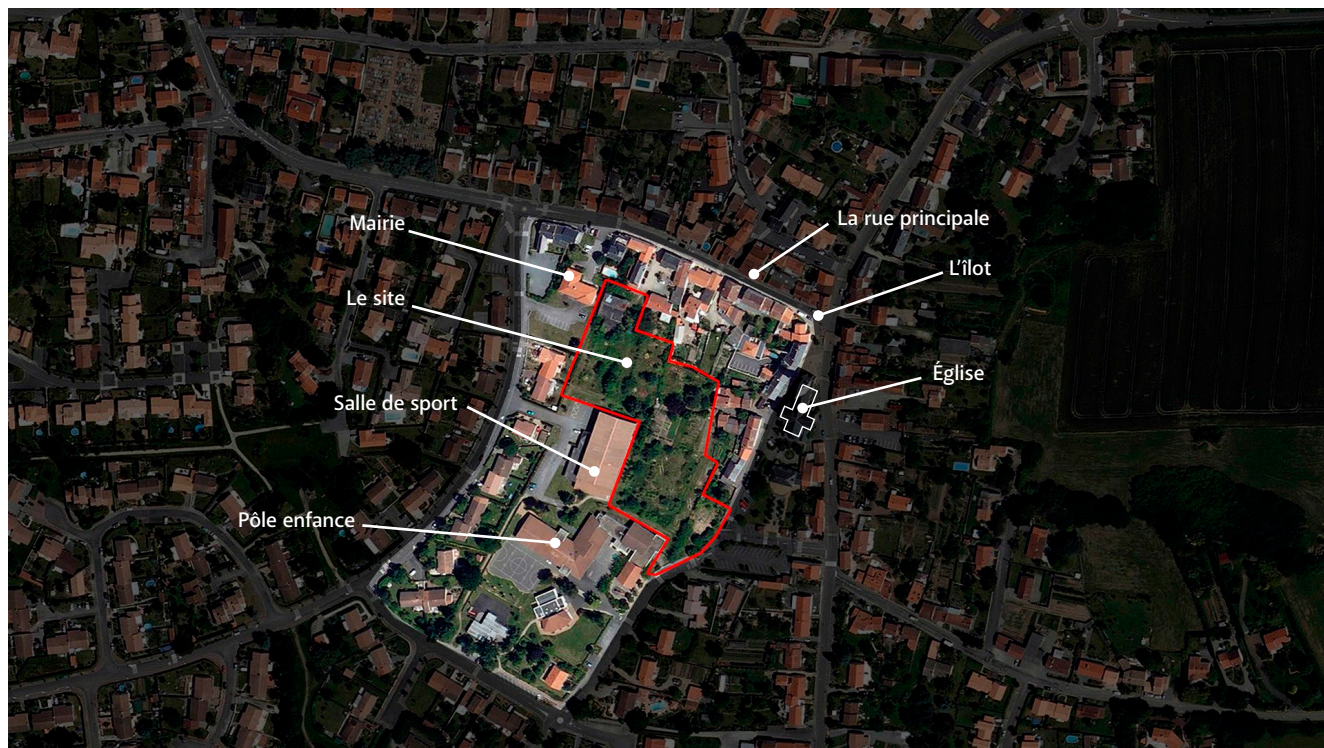
Le relief confère au bourg et à son agglomération une variété de vues et d'ambiances. Depuis la place de l'Église, la topographie offre des vues sur la vallée.

La structure ancienne du bourg est encore bien identifiable. Les espaces majeurs ont été requalifiés. Le centre-bourg est agréable, il offre des espaces de qualité. Les équipements et les commerces sont implantés au long de la rue principale.

Entre l'église et les écoles, d'anciens jardins offrent un potentiel pour densifier et conforter le centre-bourg.



LE SITE



Le site, au cœur d'un vaste îlot, constitue une charnière entre les équipements et le centre-bourg.
Cet îlot est constitué de différentes fonctions juxtaposées (habitats, commerces, équipements).
Situé au cœur de l'îlot, le terrain est inaccessible.
Il est composé de maisons et de jardins privés.



LE PARTI URBAIN



Le traitement de la placette et de la voie est sobre (pas de trottoir, sol en béton...) dans la continuité des espaces publics du bourg. L'opération s'inscrit dans la continuité du bourg. Les proportions de la nouvelle rue reprennent celles du bourg ancien. Elle recrée du lien entre le centre historique et le secteur pavillonnaire.



Les alignements bâtis dessinent les limites des nouveaux îlots.



La forme urbaine du bourg est prolongée par des maisons construites en mitoyenneté et implantées à l'alignement de la rue.



La forme urbaine, l'architecture et la densité offrent une ambiance particulière au quartier.



Les nouveaux cheminements piétons complètent le maillage du bourg.

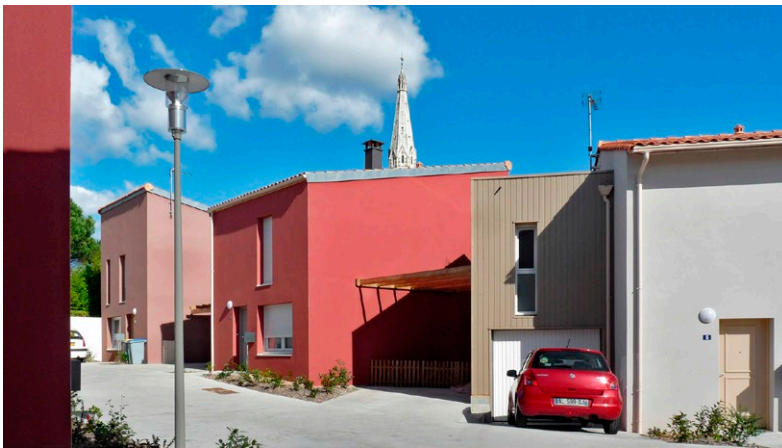


Les cheminements piétons assurent la liaison entre le niveau haut et le niveau bas de l'opération.

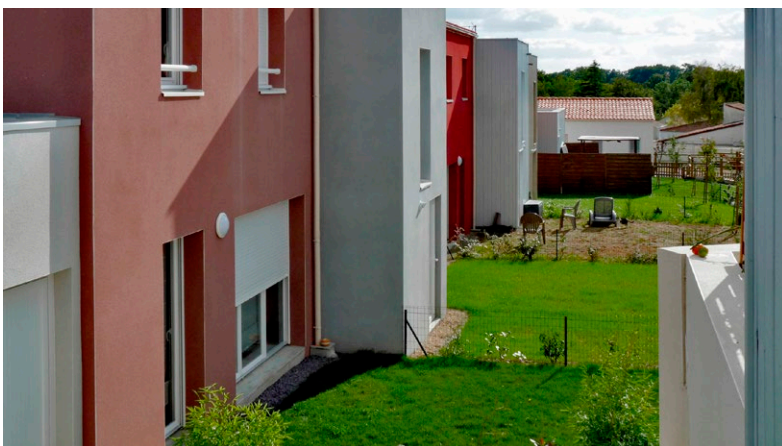
LE PARTI ARCHITECTURAL



Les rythmes et les dessins de façades reprennent ceux des maisons de bourg. Les variations des teintes des façades, blanches, grises, beiges ou rouges, accompagnent des nuances apportées aux écritures architecturales, tantôt directement inspirées des maisons anciennes avec des toitures en tuiles à deux pentes au contact des maisons existantes, tantôt plus contemporaines avec des toitures galbées recouvertes de métal en cœur d'îlot, ou franchement d'aujourd'hui avec les pergolas métalliques du petit collectif.



Les implantations du bâti sont variées. Elles soulignent l'individualisation des maisons.



L'implantation de la maison sur la parcelle est optimisée pour offrir des jardins privés.

DONNÉES

PLAN MASSE DU PROJET

QUELQUES CHIFFRES (2010)

- 2 584 hab.
- Part des résidences principales : 93,9 %
- Part des résidences secondaires : 1,6 %
- Logements vacants : 4,5 %

SURFACE DE L'OPÉRATION

- 8 300 m²

PROGRAMME

TOTAL : 4000 m² SHON

- 28 logements en acquisition (*réalisés par CIF Immobilier*)
 - 2 maisons en T3 (plain-pied)
 - 17 maisons T4 (à étage),
 - 9 maisons de T4 (à étage et évolutives)
- 8 locatifs sociaux (*réalisés par Harmonie Habitat*)
 - 1 collectif de 4 T2 et 4 T3

MAÎTRE D'OUVRAGE

- Groupe CIF
- Harmonie Habitat
- Aide de la commune de Brains pour les négociations foncières à l'amiable

ÉTUDES PRÉALABLES

- Agence Gilles Garos, architecte-paysagiste à Nantes
- Axial, architectes-urbanistes à Nantes

MAÎTRE D'ŒUVRE BÂTI

- IP3, architectes à Nantes

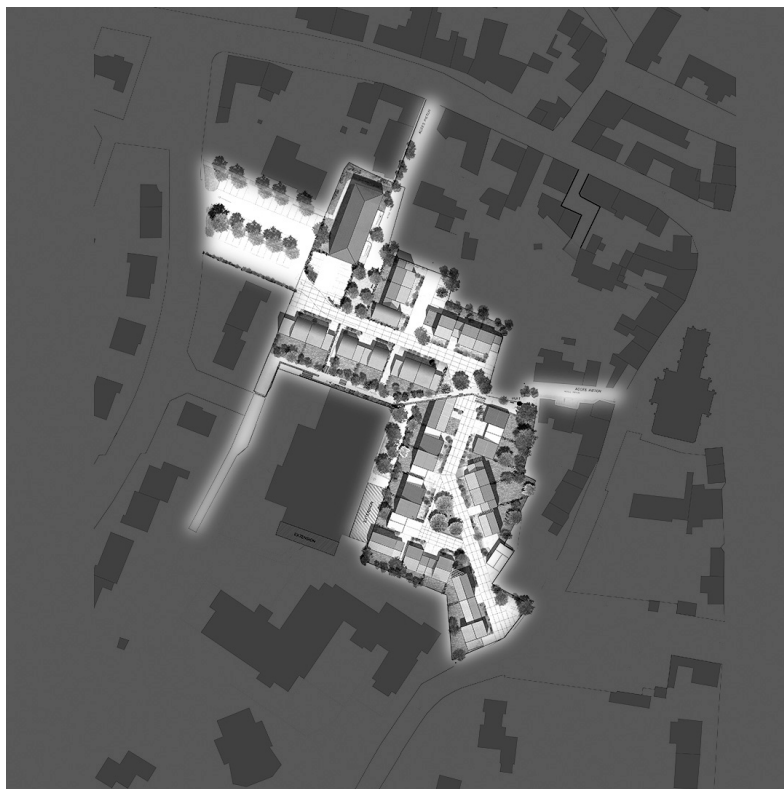
PARTICULARITÉS

- Négociation à l'amiable, volonté de la commune de ne pas exproprier. La réussite des négociations foncières s'est concrétisée grâce à une bonne connaissance et un bon rapport de confiance des élus avec les différents propriétaires ce qui a pu en grande partie lever les diverses craintes personnelles sur le projet.
- Les orientations d'aménagement du PLU ont guidé la plan de composition de l'opération.
- Permis de construire groupé valant division pour les 28 logements en acquisition
- Permis de construire pour le collectif

FINANCEMENTS

- «Le coût global s'élève à un peu plus de 5 millions d'euros, avec des partenaires financiers comme l'État, le collecteur 1 %, le Crédit Agricole et Nantes Métropole qui a octroyé une subvention de 59 800 €. Dans ce programme, 90 % des acquéreurs sont des primo-accédants.»

(Ouest France, samedi 28 septembre 2013)



CHRONOLOGIE DU PROJET

