



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



CONSTRUIRE AVEC L'ESPRIT DU LIEU

Bouvron (44) **Le Courtil Saint-Mathurin**

Située au nord de l'axe Nantes / Saint-Nazaire, Bouvron a subi une forte augmentation de population, tout en préservant son activité agricole et son caractère rural.

Comment continuer d'accueillir de nouveaux habitants, tout en maîtrisant la consommation des terres agricoles ?

La commune a fait le choix, pour cette opération, de construire en entrée de bourg et de proposer des logements peu consommateurs d'espace.

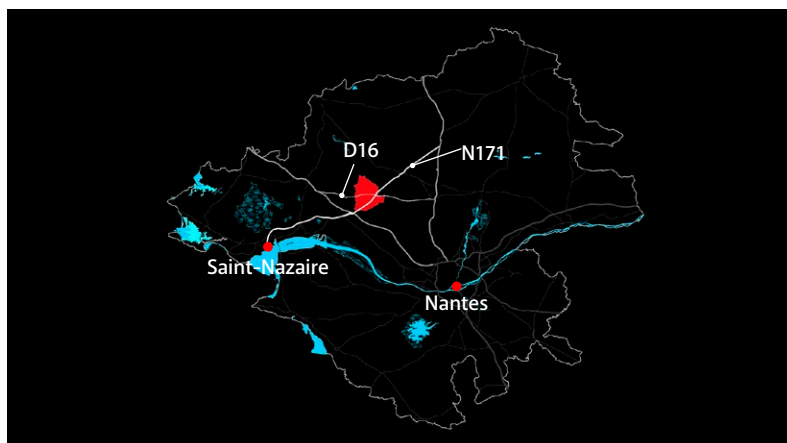
Le site du presbytère, dans le bourg, avec son verger, et sa forte identité patrimoniale, permet la réalisation de 18 logements.

Afin de prendre en compte la diversité sociale et d'accueillir une population plus jeune, elle s'engage dans un projet de logements sociaux aux typologies variées, des maisons mitoyennes et des appartements.

Une nouvelle qualité de vie est proposée avec des petites parcelles compensées par un vaste espace commun au cœur du projet.

Préserver et renforcer l'identité particulière du site, son ambiance, sont des enjeux sur lesquels les architectes sont incités à concevoir leur projet. Ils devront proposer des cheminements publics tout en maintenant l'intimité de chacun sur sa parcelle. En s'appuyant sur l'existant, murs, petits passages et le verger. Le projet s'inscrit dans l'esprit du lieu.

LA COMMUNE



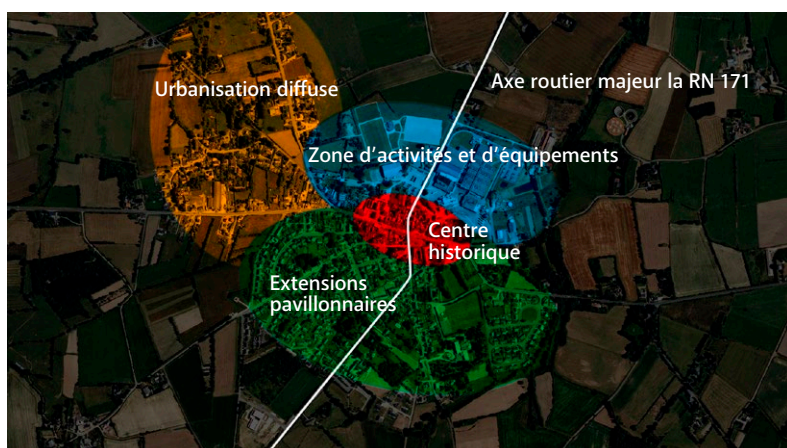
Bouvron se situe au nord de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire. Elle est traversée par des axes routiers importants. La RN 171 dite route de l'agro-alimentaire entre Laval et Saint-Nazaire, engendre un trafic routier important dans la commune. La desserte routière a permis l'installation de la fromagerie Lactalis dans le bourg.

Les terres agricoles ont été fortement remembrées, ce qui dégage des paysages ouverts où le bocage se perçoit de loin.

Depuis 2000, la population a fortement augmenté. En 2013, la commune compte 2810 habitants. L'accroissement de la population est dû au solde migratoire positif. La proximité des zones d'emploi de Nantes, Saint-Nazaire, Savenay et Blain explique en partie l'attractivité de la commune. 50 % des ménages de la commune se sont installés au cours de ces dix dernières années. La demande en logement est importante.

Depuis 2000, la municipalité met des valeurs sociales et environnementales au centre de sa politique. Elle souhaite maîtriser le développement de l'habitat dans le respect de son identité rurale.

LE BOURG



Le bourg s'organise autour de l'église le long de deux axes. Il s'est implanté sur un point haut de la commune, à proximité du ruisseau de la Farinelais.

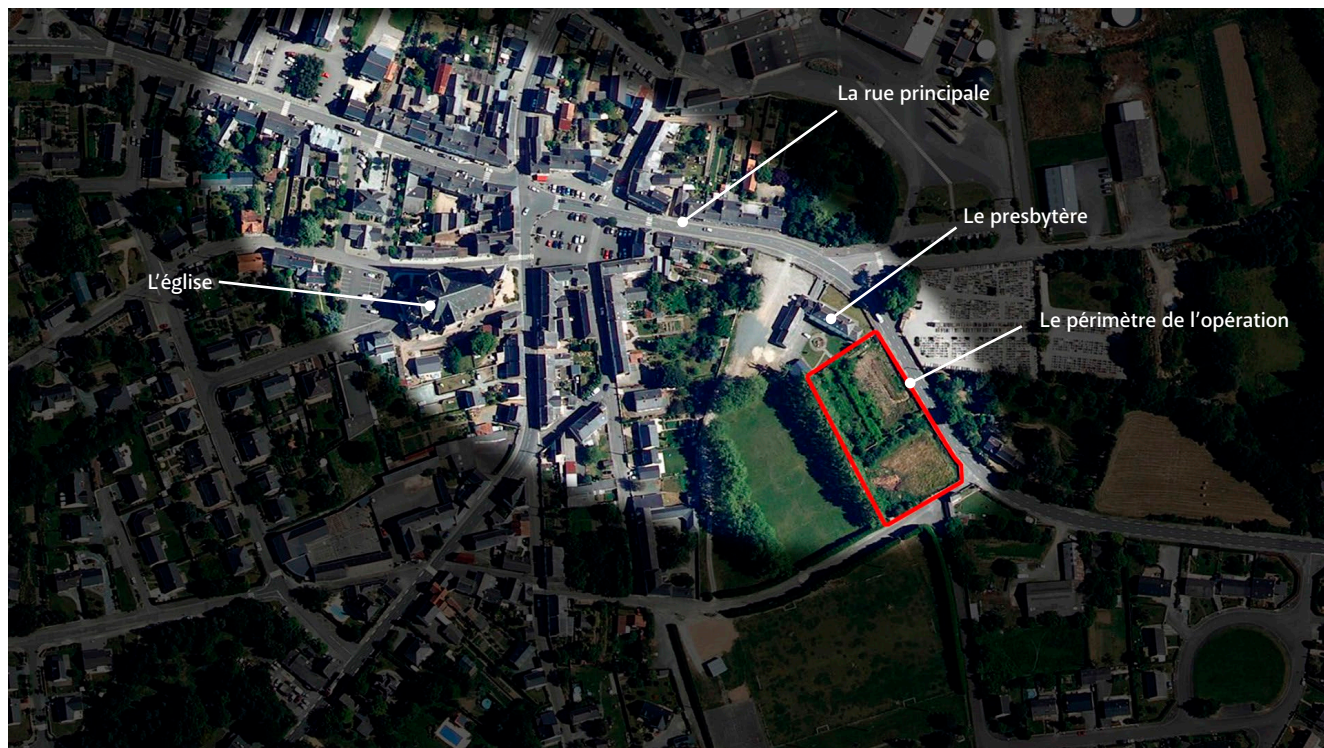
Au milieu du XIX^e siècle, le bourg se développe le long des deux axes principaux. Cette forme d'urbanisation ancienne est toujours reconnaissable.

Le bourg s'est urbanisé progressivement. La RN 171 constitue une fracture dans le bourg. Le trafic routier important représente une contrainte pour le cadre de vie. Le projet de déviation de la RN 171 a été approuvé en novembre 2013. Les études sont en cours.

Le bourg ancien a gardé son organisation urbaine du XIX^e siècle. Le centre-bourg présente une forme urbaine qui lui est propre. Elle résulte de la combinaison de nombreux éléments : l'implantation des façades sur l'espace public, le tracé des rues, la présence de ruelles et chemins, la configuration des places, la qualité architecturale, les gabarits du bâti, la présence ou non du végétal, les matériaux utilisés. Les aménagements récents des espaces publics valorisent l'image du bourg.

Le site du presbytère est un espace du bourg idéalement placé et peu valorisé. Il offre un potentiel de renouvellement urbain.

LE SITE



Le site du presbytère a une situation privilégiée. Il est situé à l'entrée est du bourg. Le site de la cure avec ses hauts murs et son bâtiment XIX^e caractérise fortement l'entrée est du bourg. Il présente un intérêt patrimonial, urbain et architectural. Son jardin est planté d'arbres fruitiers.

Le terrain est bordé à l'ouest par un bel alignement de platanes. Le verger clos de murs donne une qualité d'ambiance au site. La qualité de ce site tient à son caractère « fermé » et aux ambiances apportées par ses murs de pierre, ses espaces jardinés, verger et potager.



LE PARTI URBAIN



L'ancien verger devient un jardin partagé dont l'aménagement reprend l'esprit du lieu.



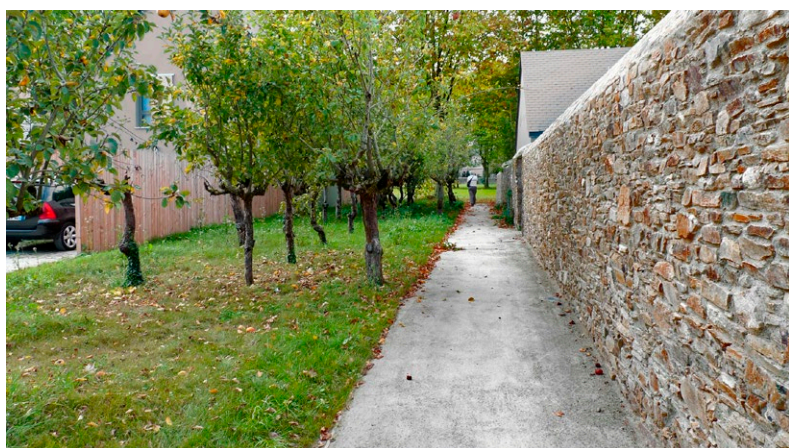
Les maisons s'implantent autour du jardin clos. Cette organisation génère un jardin partagé au centre.



Les limites du jardin du presbytère sont valorisées. Elles apportent autant de qualité aux jardins privés qu'à l'allée publique bordée de platanes.



L'entrée du bourg est requalifiée par un front bâti dont la volumétrie fait référence à l'architecture rurale.



Des cheminements publics irriguent l'opération et se connectent au bourg. Les hauts murs préservent l'intimité des jardins privés.

LE PARTI ARCHITECTURAL



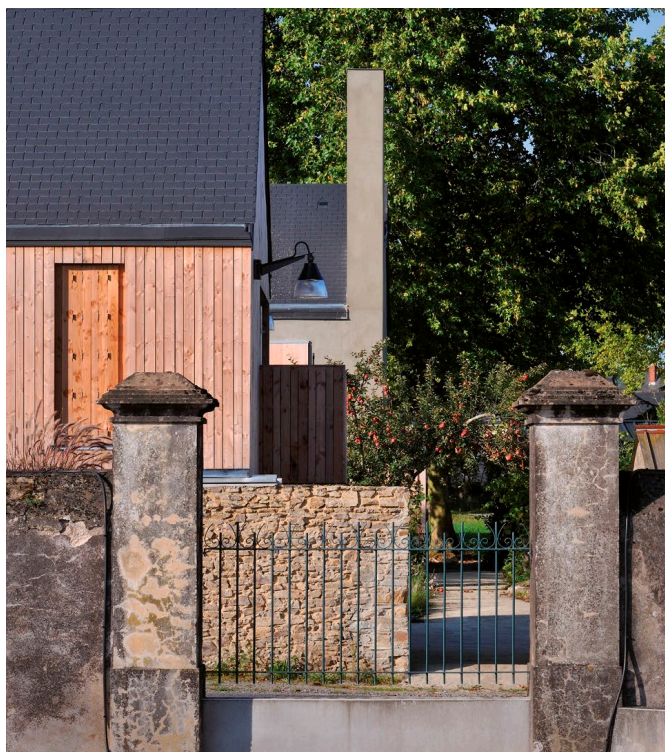
L'entrée du bourg est requalifiée par un front bâti dont la volumétrie fait référence à l'architecture rurale. Les 18 logements, conçus selon plusieurs typologies différentes, sont implantés en périphérie de la parcelle, autour d'une vaste cour-jardin. A un angle, un petit collectif de trois niveaux et une maison de plain-pied marquent l'entrée du bourg ancien. Ils se poursuivent, au long du mur en pierre préservé, par un long édifice bardé de bois, abritant les garages et trois logements. Côté platanes, 2 bandes de 4 et 5 maisons mitoyennes donnent sur de petits jardins clos, des cours ouvertes, des terrasses alignées au long d'une tonnelle.



Le positionnement des garages met à distance le jardin commun, de l'entrée de chaque maison.



Les nouveaux volumes, enduits ou bardés de bois, dialoguent avec les murs anciens. Le projet profite de la particularité du site et conserve son caractère. Les nouveaux volumes, enduits ou bardés de bois, dialoguent avec les murs en pierre. L'ensemble du site est clôturé par ces maçonneries anciennes de faibles hauteurs, mais une fois que le visiteur pénètre à l'intérieur via l'une des « portes » ménagées dans la pierre, il découvre un ensemble de volumes, jardins et circulations. L'atmosphère dégagée n'est pas sans rappeler la simplicité et la sérénité des communautés religieuses qui occupaient autrefois les lieux.



L'esprit du jardin clos est conservé avec de multiples « portes ».

DONNÉES

QUELQUES CHIFFRES (2010)

- 2 863 hab.
- Part des résidences principales : 90,1 %
- Part des résidences secondaires : 3,8 %
- Logements vacants : 6,1 %

SURFACE DE L'OPÉRATION

- 1 960 m²

COÛT DES TRAVAUX

- Espaces extérieurs : 177 600 € HT
- Logements : 1 762 831 € HT

PROGRAMME

- 18 logements (1 265 m² Surface habitable)
 - 10 maisons
 - 5 logements collectifs
 - 3 logements intermédiaires

MAÎTRE D'OUVRAGE

- Habitat 44

MAÎTRE D'ŒUVRE

- Garo-Boixel, architectes à Nantes
- Atelier Horizons, paysagistes à Sermaise

PARTENAIRE

- Patrick Kermarrec, architecte-conseil de la commune

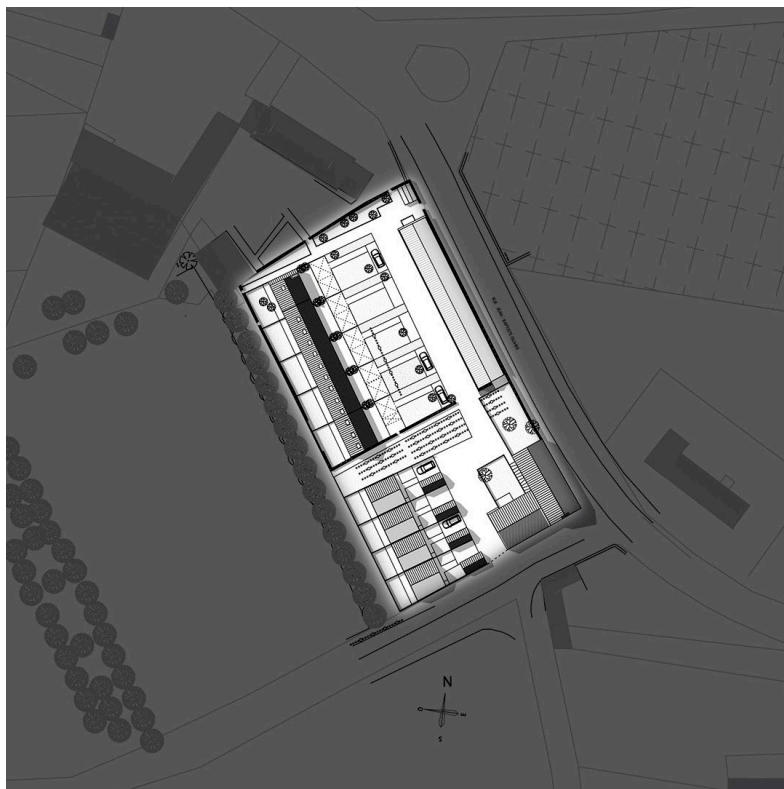
PARTICULARITÉS

- Permis de construire groupé
- Bail emphytéotique de 90 ans entre la commune et Habitat 44. Ce bail précise notamment que la réalisation des réseaux souterrains des espaces extérieurs ont été pris en charge par la commune et qu'elle assurera l'entretien de ces réseaux et des espaces extérieurs de l'opération.

FINANCEMENTS

- Participation de la commune aux travaux des espaces extérieurs : 151 500 € HT
- Logements :
 - Subvention État : 66 079 €
 - Subvention Conseil général : 90 000 €
 - Subvention 1% : 108 000 €

PLAN MASSE DU PROJET



CHRONOLOGIE DU PROJET

La municipalité, a pour objectif de réaliser des logements sociaux de qualité

