

DOSSIER
DE PRESSE

LES HAUTS
DE
**SAINT-
AUBIN**

Les Bretonnières, un quartier
au cœur de la transition écologique

**ANNONCE DES LAURÉATS RETENUS
POUR REPENSER L'ART DE VIVRE DANS LA VILLE**

LUNDI 14 FÉVRIER 2022



UN APPEL À PROJETS, 39 ÉQUIPES CANDIDATES AU DÉPART

Afin de proposer de nouvelles manières d'habiter la ville qui répondent aux enjeux de la transition écologique, Angers Loire Métropole a lancé un appel à projets au printemps 2021 pour aménager le site des Bretonnières : un secteur situé au sein de la ZAC des Capucins, dans le quartier des Hauts-de-Saint-Aubin, à Angers.

Cet appel à projets s'inscrit dans la dynamique des Assises de la transition écologique et invite à repenser l'art de vivre dans la ville.

Le secteur objet de l'appel à projets est divisé en 6 grands lots reliés entre eux par une trame verte qui assure une cohérence urbaine d'ensemble. Un îlot supplémentaire, situé au cœur du projet, est réservé au parking mutualisé et réversible.

Chaque candidature a présenté des groupements pluridisciplinaires comprenant entre 6 et 13 membres aux profils variés allant de l'architecte, aux bureaux d'études spécialisés, en passant par des associations et des écoles, sous l'égide d'un promoteur mandataire.



« La feuille de route était très claire : faire sortir de terre un quartier qui deviendrait un véritable démonstrateur à taille humaine des différentes manières d'habiter la ville », explique Christophe Béchu, Maire d'Angers et Président d'Angers Loire Métropole.

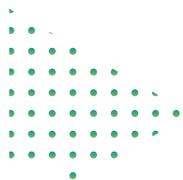
« Une grande part de liberté a été laissée aux candidats afin de laisser s'exprimer leur savoir-faire, et leur sensibilité aux enjeux environnementaux. Nombreux sont ceux qui ont concouru : promoteurs, bailleurs, architectes, paysagistes, bureaux d'études, start-ups, artisans », complète Roch Brancour, Adjoint à l'Urbanisme, à l'Aménagement du territoire et au Logement.

« Nous n'avons jamais perdu de vue l'aspect humain de ce projet. Nous avons toujours gardé en tête que des familles, des habitants, allaient y vivre, qu'ils allaient s'approprier les espaces construits. Il fallait donc que ces derniers soient pratiques, accueillants, agréables au quotidien », ajoute Bénédicte Bretin, Adjointe au quartier des Hauts-de-Saint-Aubin.

« Pour réinventer la ville, il faut certes innover sur la technique constructive mais les grands enjeux de la transition écologique portent sur les modes de vie. C'est là qu'il faut être créatif. Nous devons collectivement nous questionner sur comment on partage les espaces, comment on vit ensemble. La maison individuelle a une place dans ce système. Mais nous devons aussi travailler dans le sens de la mutualisation, du partage, de l'intensification des usages pour le même territoire. Cela suppose de faire preuve de créativité nécessairement. Travailler sur un projet tel que les Bretonnières, ce n'est pas uniquement faire du logement. C'est surtout créer un cadre de vie qui facilite la démarche de transition écologique. C'est un beau défi qui nécessite une approche systémique et pas une réponse technique en silo. Il faut créer le cadre de vie dans sa globalité », explique Johanne Guichard-Floc'h, architecte.



ZOOM SUR LES 6 GAGNANTS

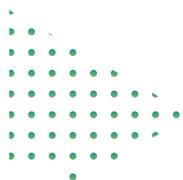


« Comment accompagner les mutations du tissu urbain vers une densification acceptable ? C'est précisément à ce défi que répond le projet des Bretonnières », rappelle Christophe Béchu.

« L'aménagement du quartier participe à la lutte contre l'étalement urbain en mêlant logements collectifs et maisons individuelles. C'est le meilleur mixte pour permettre à ceux qui le souhaitent de continuer à se loger en ville », souligne Roch Brancour.



Des séances de travail ont permis à un jury composé d'élus de la collectivité, d'un habitant du conseil de quartier des Hauts-de-Saint-Aubin et de l'équipe technique qui a animé l'appel à projets, d'entendre les équipes défendre leur projet et de les interroger sur les questions qui remontaient de l'analyse des dossiers réceptionnés ou des présentations orales.



« Les projets ont été jugés sur la qualité de leurs propositions, suivant une grille d'analyse technique et en croisant les différents points de vue. De manière générale, tous les projets étaient de grande qualité. Sur le plan du paysage, de l'espace public et de la nature en ville, les projets lauréats ont présenté une réflexion fine sur la qualité des usages, la préservation et la densification des trames écologiques existantes, la réduction de la place de la voiture sur l'espace public et collectif. Il est à noter que la moitié des besoins en termes de stationnement privé sont intégrés dans un parking silo mutualisé afin de libérer l'espace sur la rue et dans les îlots », fait remarquer Adrien Lapouge.

« Nous avons travaillé collégialement en séances de demi-journées pour partager notre compréhension des projets, évaluer les réponses au regard des ambitions attendues, tout en croisant nos expertises et nos sensibilités », poursuit Johanne Guichard-Floc'h.



ILOT A



Équipe lauréate

QUARTUS RESIDENTIEL

TICA (Architectes)

CAMPO (Paysage)

POUGET CONSULTANTS (BE Environnement)

INGELIGNO (BE structure)

CERAMIDE (BE vrd)

GESTION BAT (Économiste)

POLYTECH ANGERS

(Développement outils de mesure de la qualité de l'air)

ADÉQUATION

(Étude marché logements) PROFIBRES (Isolation végétale)

ISOL'EN PAILLE (Fabricant isolant paille)

LUC VAN NIEUWENHUYZE (AMO Terre crue)



Le programme

65 Logements :

44 collectifs et 21 individuels

Structure : murs à ossature bois

Remplissage : paille

Performance environnementale :

Biosourcé niv 2



Le projet prévoit
un partenariat avec
Polytech Angers pour
des instrumentations
open data

ILOT B



© Atelier Philippe MaDEC

Équipe lauréate

ICEO – SOCLOVA – BNC
ATELIER PHILIPPE MADEC (Architectes)
TALPA (Paysage)
TECHNIQUES ET CHANTIERS (Économiste)
TRIBU (BE Environnement)
RABIER FLUIDES CONCEPT
(BE Fluide Terrell Groupe)
BRIQUES TECHNIC CONCEPT
(Fabricant de briques compressées)
ECHAFAUDER (AMU, Démarches participatives)
AMOCITÉ (Géomètre-expert)
MATIÈRE GRISE (AMO Usages)
BUREAU ALPES CONTRÔLE (Bureau de contrôle)



© Atelier Philippe MaDEC

Le programme

81 logements :
44 collectifs et 37 individuels
dont un îlot réservé
à l'habitat participatif : 19 logements
(9 appartements et 10 maisons)
Structure : murs à ossature bois
Remplissage : terre crue
Performance environnementale :
Biosourcé niv 3



Le projet prévoit un îlot réservé à l'habitat participatif de 19 logements (9 appartements et 10 maisons)

A4 Adhérens 02.41.710700

ILOT C



Équipe lauréate

ETPO Immobilier
FAAR (Architecte + Paysage)
ETPO & ROUSSEAU
(Entreprise générale construction bois)
POUGET CONSULTANTS
(BE Environnement)
RECIPRO-CITE (Accompagnement LPO)
ANJOU STRUCTURE (BE d'études structure)
AIDA (BE Acoustique)
SOCOTEC (BE Contrôle)



Le projet conçu autour et pour le vélo avec des accès de l'espace public jusqu'aux logements, y compris en étages, via des passerelles accessibles animant les façades et le cœur d'Ilot

Le programme

36 logements :
28 collectifs et 8 individuels
Structure : murs à ossature bois
Remplissage : laine de chanvre, lin, coton, ouate de cellulose
Performance environnementale :
seuil carbone 2025 à 2030

ILOT D



Équipe lauréate

IDEAL & ROUSSEAU

SATHY (Architecte)

MOSS (Paysage)

ROUSSEAU (Entreprise générale construction bois)

SOLAB (BET Énergie environnement et Bas carbone)

LVD STUDIO URBAIN (Assistance à maîtrise d'usage)



Le programme

38 Logements :

26 collectifs et 12 individuels

Structure : murs à ossature bois

Remplissage : laine de chanvre, lin,
coton, ouate de cellulose

Performance environnementale :
Seuil carbone 2028 pour les maisons



Le projet prévoit un atelier vélo et une salle commune, ainsi qu'une assistance à maîtrise d'usage

ILOT F



Équipe lauréate

COGEDIM

THE ARCHITECTES (Architecte)

BOÎTE À PAYSAGES (Paysage)

AIA ENVIRONNEMENT (BE Environnement)

MERCI RAYMOND (Assistance à maîtrise d'usage)

BLEUE (Économie circulaire et réemploi)

L'OBSERVATOIRE DE LA NUIT
(Assistance conseil en éclairage)



Le programme

48 logements :
31 collectifs et 17 individuels

Structure : murs à ossature bois
et pierre massive
sur une façade du collectif

Remplissage : brique de chanvre

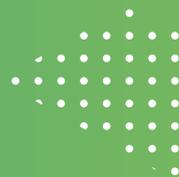
Performance environnementale :
Seuil carbone 2025 - Biosourcé niv 3



Un tiers lieu en matériau
de récupération comme
lieu pédagogique où
les habitants peuvent
découvrir l'économie
circulaire

Fiche d'identité des Bretonnières

- > Une zone à aménager de 6 hectares qui propose 6 lots de tailles différentes ;
- > Un programme dont la moitié des places de stationnement pourront être regroupées en dehors des parcelles dans un parking silo mutualisé ;
- > Un programme prévisionnel de 305 logements, comprenant 113 maisons individuelles et 192 logements collectifs, pour une capacité d'accueil de près de 800 habitants.



DES PROJETS INNOVANTS

Le choix de l'ossature bois

Dans le cadre de l'appel à projets, les opérateurs ont pris l'engagement de construire des bâtiments à impact carbone réduit. Pour y parvenir, les six opérateurs vont construire la structure de leur bâtiment en ossature bois en lieu et place du béton habituellement utilisé. Un des lauréats mixera, pour sa part, ossature bois

et pierre massive en structure. Les ossatures et charpentes bois seront ensuite remplies avec différents matériaux bio ou géo-sourcés comme de la paille, de la terre crue, de la laine de lin ou encore des briques de chanvre. Les sources de chaleur des bâtiments ou des maisons seront issues de pompes à chaleur et de poêle à pellets.

Différents types de logements proposés

- Des logements tournés vers les propriétaires occupants avec une moyenne de 45 % de grands logements T4/T5.
- Des prix de sortie variés ouvrant à tous des logements avec un minimum de 25 % de logements abordables.
- Des logements évolutifs et flexibles répondant aux nouveaux modes de vie : confortables, intimes, lumineux, bien ventilés, avec du rangement intérieur et extérieur.
- Présence de la Soclova avec Iceo, Podeliha Accession avec Primalys et Angers Loire habitat avec Etpo pour la réalisation des logements abordables sur 3 projets.

Des espaces partagés

- Un îlot réservé à l'habitat participatif : 19 logements (9 appartements et 10 maisons). +
- Une maison commune à l'îlot avec boîtes aux lettres, kitchenette et petit salon.
- Un atelier vélo avec mise à disposition d'outils, casiers sécurisés, recharge de batteries... +
- Une serre commune pour jardiner ensemble.
- Un tiers-lieu comme espace pédagogique où les habitants peuvent découvrir l'économie circulaire.
- Des ateliers de concertation avec les futurs habitants, animés par des professionnels pour définir l'usage des espaces communs bâtis et non bâtis à l'échelle de l'îlot, mais aussi à l'échelle du quartier pour fédérer l'esprit de voisinage.
- Une implication forte des syndicats de copropriété, associés dès le démarrage des études pour comprendre et pérenniser les usages des espaces communs et en adapter la gestion et la bonne prise en compte dans les futures charges communes de gestion.



L'EMPREINTE DES ASSISES DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

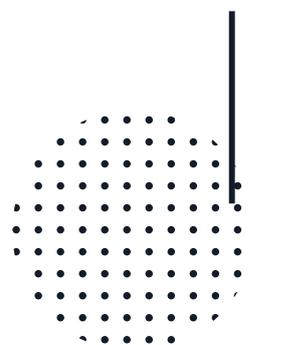
Une fois l'objectif de la transition écologique posé, restait le défi technique et sociétal qui consiste à faire naître un quartier d'habitation bas carbone. Une telle démarche supposait d'être en capacité de réinterroger nos politiques publiques dans le domaine de l'habitat, des transports, de la mobilité, de la production d'énergie et de la gestion des déchets. C'est l'histoire de cette réussite qui prend vie dans ce projet.

Un cahier des charges ambitieux

Le projet se veut économe en énergies et en ressources en privilégiant des matériaux et des savoir-faire locaux. Les équipes de promotion immobilière et d'architectes qui ont souhaité y participer ont dû répondre à un cahier des charges ambitieux sur le plan écologique et sociétal. Ce dernier invitait à :

- Réinventer l'habitat individuel en ville
- Diminuer l'impact écologique des constructions dans une démarche bas carbone
- Garantir un coût maîtrisé : 25 % minimum de la programmation est consacrée à des logements à prix de vente abordables
- Offrir des produits de qualité où le confort de vie prime
- Proposer des espaces de partage facilitant le vivre ensemble
- Gérer et penser les déplacements doux et la place de la voiture

« Le coefficient de biodiversité par surface, ou CBS, est un indicateur chiffré obtenu en prenant en compte la qualité de chaque surface du plan et son potentiel de biodiversité. Il se base sur le type de revêtement, la perméabilité, la profondeur des sols végétalisés, les strates de végétation mises en place... Il permet de comparer des projets très différents entre eux, même si cette analyse reste partielle. En définissant un objectif de CBS élevé dans le cahier des charges des Bretonnières, nous avons poussé les équipes à être les plus vertueuses possibles sur la qualité des sols et de la végétation », décrypte Adrien Lapouge, paysagiste.



Un chantier mutualisé et plus « propre »

Les futures installations de chantier des Bretonnières seront optimisées :

- L'emplacement du futur parking mutualisé servira de base de stockage pour tous les chantiers des futurs promoteurs ;
- Une base logistique associée à un parking mutualisé fera office de Base vie commune.

Ce choix d'organisation, qui devrait durer 30 mois, permettra de sécuriser le chantier tout en réduisant les nuisances pour les riverains.

Objectifs :

- Contenir l'ensemble des chantiers dans un périmètre donné pour éviter un éparpillement des travaux sur tout le site ;
- Avoir moins de camions en même temps sur les sites ;
- Faire moins d'aller et venues par entreprises ;
- Assurer une gestion optimisée des déchets ;
- Garantir une meilleure acceptabilité des nuisances pour les riverains.

Les acteurs du projet

- Roch BRANCOUR, Adjoint à l'Urbanisme, à l'Aménagement du territoire et au Logement
- Bénédicte BRETIN, Adjointe au quartier des Hauts-de-Saint-Aubin
- Alter Cités et Angers Loire Métropole (Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires) ont copiloté l'organisation de l'appel à projets
- Johanne GUICHARD-FLOC'H, Architecte - Urbaniste de la ZAC des Capucins
- Adrien LAPOUGE, Paysagiste de la ZAC des Capucins
- Renaud BONNEL, AMO bas Carbone de la ZAC des Capucins
- M. GOISET, membre du conseil de quartier des Hauts-de-Saint-Aubin qui a participé aux auditions

Le calendrier du projet



POUR EN SAVOIR PLUS

VILLE D'ANGERS

Service des Relations Presse

02 41 05 47 21 - relations.presse@ville.angers.fr

