

« **Renouveau** »

Revenir à l'essence même de la ville et faire corps autour de son cœur urbain, ses commerces, son clocher. Raconter des histoires de murs, de venelles, de jardins et de toitures entremêlées, le tout assemblé autour d'un bel arbre aux fleurs roses. Poursuivre la narration complexe et dense qu'un centre bourg offre à la déambulation. C'est le temps du renouvellement urbain où la ville s'écrit sur elle-même, comme elle le fait depuis toujours. Grand-Champ a dressé la carte de ses enclaves et chacune d'entre elle mérite une réponse attentive et attitrée. Des balcons de Guenfrou à la friche Champion en passant par la future maison paroissiale et bien d'autres sujets encore, les projets d'urbanisme et d'architecture devront s'appuyer sur des contextes historiques différents avec pour but commun de porter la ville et ses citoyens à travers des lieux de vie fédérateurs, intégrateurs et respectueux de l'environnement. Le dispositif « Petites villes de demain » y prend tout son sens en organisant cette vision globale et inclusive. Il ne s'agit pas seulement de produire de l'habitat en nombre, mais de savoir saisir les besoins précis du territoire et de participer à son équilibre, de le compléter. Les récents concours organisés par la collectivité sur le centre-bourg sont l'expression, entre autres, de cette énergie nouvelle insufflée depuis plusieurs années sur la commune. C'est une transition douce et apaisée qui s'opère, à la fois identitaire et ambitieuse !

<b>Qui sommes-nous ?</b>	<p><b>Présentation du Maître d'ouvrage :</b></p> <p>Acteur implanté sur la Bretagne historique depuis plus de 120 ans, le groupe Aiguillon est ici représenté par sa marque commerciale Imoja, coopérative de production de logements en accession dont le cœur de métier est de rendre le logement abordable au plus grand nombre (accession coopérative sous condition de ressource et plafond de prix de vente). Nos implantations et équipes locales (siège à Rennes, agences à Vannes et Lorient) garantissent une intervention pérenne sur le territoire. Notre métier de gestion locative renforce notre attention portée à la qualité de la construction, avec la volonté de construire dans la durée, avec les acquéreurs (académies d'acquéreurs, accompagnement personnalisé des acquéreurs et sécurisation des parcours résidentiels).</p>	<p><b>Présentation du bailleur social :</b></p> <p>Aiguillon Construction, Entreprise Sociale de l'Habitat, a la charge de la gestion de près de 20 000 logements locatifs sociaux sur la Bretagne Historique, dont 2 000 logements en Morbihan gérés depuis les agences de Vannes et Lorient.</p> <p>Ses équipes locales, tant en maîtrise d'ouvrage qu'en gestion locative, gestion de patrimoine ou accompagnement social, assurent un suivi régulier de la production de logement, de la vie du patrimoine comme des locataires via un accompagnement personnalisé. Les attributions de logements se font via commission d'attribution en lien avec les élus du territoire.</p>
<b>Avec qui travaillons-nous ?</b>	<p><b>Présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre :</b></p> <p><b>ERRE Studio, Architecture, urbanisme et design :</b> L'empreinte que nous laissons lors de notre passage entre plus que jamais en ligne de compte. Avec modestie et enthousiasme, nous poursuivons cette quête d'équilibre à travers nos projets. Nous questionnons tout aussi bien les modes constructifs et leurs circuits, l'aspect programmatique et fonctionnel, mais également l'harmonie relationnelle entre les acteurs et bénéficiaires du projet. Car en fin de compte, nous avons besoin de peu mais d'essentiel.</p> <p><b>Géo Bretagne Sud,</b> bureau d'études foncier, aménagement, topographique et d'ingénierie VRD, acteur historique de l'aménagement du territoire en charge du paysage et de la gestion des eaux pluviales.</p>	<p><b>Nowatt Ingénierie,</b> précurseur en matière de conception bioclimatique, accompagne depuis plus de 15 ans les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'œuvres sur les problématiques énergétique et environnementale. Grâce à une forte expertise technique et des analyses environnementales multicritères Nowatt permet d'orienter les projets vers une cohérence énergétique et environnementale globale.</p> <p><b>Armor Eco,</b> économiste de la construction, maître d'œuvre d'exécution et OPC offrant une solide expérience de techniques constructives et de données économiques.</p>
<b>Que proposons-nous ?</b>	<p><b>Nombre de logements :</b> 40 (23 collectifs et 17 intermédiaires)</p> <p><b>Nombre de logements sociaux :</b> 12 logements, tu T2 au T4</p> <p><b>Type de logements :</b> Logements collectifs et intermédiaires, du T2 au T4, en simplex ou duplex, approche ACV, bâtiment bas carbone, Ic Energie 2028, Ic Construction 2027, proche du niveau passif</p>	<p><b>Nombre de commerces (et surfaces) :</b> 3 cellules représentant environ 210m<sup>2</sup></p>

**Notre projet en quelques mots...****Qualité architecturale du projet et son intégration au quartier (matériaux, végétalisation du site et des abords, ...) :**

Des intentions urbaines affirmées :

- Une approche respectueuse du site, en continuité du tissu existant, conservant et mettant en valeur les entités **végétales, minérales et artistiques du site** ;
- Un projet qui désenclave l'îlot en proposant une **interface publique** (la Place) et une **interface plus intimiste** (la Traverse) où le piéton est au cœur de l'attention ;
- L'intégration du stationnement en 2 poches à proximité des commerces et du stationnement couvert pour le collectif afin d'atténuer visuellement la présence des voitures ;
- L'activation du RDC par la présence de 3 commerces répartis autour du Magnolia ;
- Un îlot de fraîcheur et de verdure en période estivale préservant la sphère d'intimité par une **mise à distance végétale**.

Des intentions architecturales au service de logements de qualités :

- Une diversité programmatique, du T2 au T4, simplex et duplex, répartis sur 3 formes urbaines différentes ;
- 100% des logements traversants ou multi orientés ;
- Des accès privés aux logements du RDC, des locaux annexes variés (appentis, caves, abris de jardin) ; des espaces extérieurs généreux et multiples (jardins, balcons, terrasse, jardin d'hiver) avec une **surface moyenne de 18m<sup>2</sup> par logement** ;
- Une gestion des transitions espace public/semi-public/privé par la trame paysagère et un travail sur des clôtures basses (murets, ganivelles),
- Une résidentialisation claire et qualitative, des circulations envisagées comme **espace de rencontre et d'animation de l'espace urbain** (sentes piétonnes, coursives extérieures dans les étages), un travail sur l'identité visuelle architecturale avec le choix d'une palette de matériaux aux teintes naturelles.

**Ambitions environnementales (performances thermiques, énergies renouvelables, ...) :**

Une stratégie d'aménagement au service de l'efficacité énergétique :

- Des bâtiments bien orientés pour maximiser les apports solaires (en hiver notamment) ;
- Un travail sur la compacité des enveloppes des bâtiments pour une isolation optimale ;
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle intégrée au dessin global du quartier (la technique fusionne avec le jardin d'agrément).

Une stratégie énergétique qui fait le choix de la sobriété :

- Un choix orienté vers une solution sobre énergétiquement, bas carbone, accompagné de systèmes énergétiques simples ;
- Un **système constructif frugal et vertueux**, avec l'ensemble des façades en ossature bois sur les niveaux 1 et 2 ;
- L'emploi de matériaux biosourcés, la présence de solaire photovoltaïque ou thermique pour la production d'ECS.

**Atouts et point forts du projet :** A travers cette opération de renouvellement urbain, nous avons voulu mettre en place **un village dans la ville** en travaillant avec attention sur les points suivants :

- Une **silhouette urbaine fragmentée** où la présence végétale apporte de la fraîcheur lors des épisodes de chaleur ;
- Une **mixité programmatique** avec la présence de commerces, logements locatifs et en accession ;
- Une **variété de logements** avec des **espaces extérieurs généreux** couplés à des annexes ;
- Des espaces de rencontre et de convivialité, une architecture douce en continuité du tissu existant.

**Une équipe pluridisciplinaire habituée à travailler ensemble qui œuvre avec enthousiasme autour d'un projet porteur d'identité et d'ambition pour Grand-Champ, avec un engagement social et environnemental fort**