

Bagatelle - Balcons en Forêt

Dans le cadre du Plan national « Industries du Bois », l'opération Bagatelle a été retenue comme site d'accueil d'un bâtiment grande hauteur tout bois par le Puca et l'association AdivBois pour l'appel à manifestation d'intérêt « Immeubles à vivre bois » (2016). Le Puca et l'Adivbois ont ensuite désigné plusieurs projets

lauréats sur le site de Bagatelle, dans le cadre d'un concours national de conception réalisation en 2017. La Ville de Saint-Herblain, l'association Atlanbois et l'aménageur Loire Océan Développement ont enfin choisi, lors d'un « second tour local », le projet « Balcons en Forêt » pour intégrer l'opération Bagatelle.

Perspective depuis l'allée des Asphodèles © Agences Pascal Gontier et Sathy

Aménagé par Loire Océan Développement, l'écoquartier de Bagatelle devient le terrain d'expérimentation de la construction bois sur grande hauteur.



ENJEUX

Le projet développe 50 logements en résidences principales ou en investissement, composé de deux bâtiments en R+6 et R+9 avec deux particularités majeures :

- structure et revêtement bois ;
- plateaux de logements modulables, co-construits avec les acquéreurs, et sur-mesure (possibilité de choisir ses modules intérieurs et extérieurs).

L'enjeu environnemental du mode constructif tout bois sur bâtiment grande hauteur est triple :

- participation active à la transition énergétique, permettant d'atteindre une performance énergétique bas carbone (objectif E2C2) ;
- mise en valeur des ressources nationales par l'utilisation du massif forestier français ;
- réalisation d'un chantier sec (mis à part le socle de stationnement enterré en béton).

L'enjeu démonstrateur du projet guide également la démarche au travers de l'exemplarité technique et de la reproductibilité de la démarche sur le territoire local.

Enfin, le projet permet la pérennisation et la diversification de la population du quartier, en développant une nouvelle offre de logements co-construits, de modularité totale au stade de l'achat sur plan, et en adéquation avec les nouveaux usages.



Plan de situation à l'échelle de la Métropole © DR

SITUATION

Le projet se situe au Sud-Est de l'opération d'aménagement Bagatelle, elle-même située dans le quartier nord de la ville de Saint-Herblain, à proximité du terminus de la ligne 3 de tramway et du Projet National de Renouvellement Urbain « Sillon de Bretagne ».

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES A LEVER

Caractérisé par son ambiance de sous-bois, le site comporte une végétation tricentenaire à conserver et constituant un véritable atout paysager. Prenant place sur une parcelle relativement étroite, l'îlot présente une très forte pente (près de 12%) du Sud-Ouest vers le Nord-Est. La roche-mère est affleurante.



Plan de localisation du projet © Forma 6

QUI FAIT QUOI?

Les décideurs politiques : Ville de Saint-Herblain.

Les responsables techniques : Leicht France (bureau d'étude technique structure balcons) ; Aïda (bureau d'étude acoustique) ; EGIS (bureau d'étude structure bâtiment, fluide et économiste) ; Socotec (contrôleur technique) ; cabinet Thierry Immobilier (syndic) ; Cobati (SPS) ; CSTB Nantes (accompagnement en fluides / ventilation naturelle) ; Atlanbois (accompagnement expertise bois) ; Adivois.

Les concepteurs : Atelier Pascal Gontier (architecture mandataire) ; Sathy (architecture et urbanisme) ; La forme et l'usage (paysagiste).

Le promoteur : Galéo.

L'aménageur : Loire Océan Développement.

Les investisseurs / financeurs : Galéo.

SDP FUTURE ET VENTILATION

3 410 m² de logements collectifs (dont laverie et terrasse partagée sur toit).

PROGRAMME

Espaces et équipements publics : le projet est inscrit sur une voie privée gérée par ASL.

Pôle habitat : le projet fait partie d'une opération de lotissements publics visant à implanter 1 200 logements, un nouveau groupe scolaire, un cabinet médical et quelques commerces à horizon 2024 dans un cadre arboré préservé.

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Permis de construire en cours d'instruction.

À QUEL COÛT ?

Coût travaux : 6,2 M HT - Concours bancaire classique.



État existant © Graphic Image



État projeté © Graphic Image

MONTAGE ET CONDUITE DE PROJET

- Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre via concours national Puca/AdivBois ;
- Désignation du binôme promoteur/maître d'œuvre via concours local par l'aménageur du projet LOD, son concédant la Ville de Saint-Herblain et Atlanbois ;
- Portage promoteur Galeo selon procédure d'appel d'offres.

Gouvernance en phase conception et réalisation : promoteur/ aménageur/concédant/Atlanbois et suivi technique national de l'AdivBois et local du CSTB.



Plan masse © Agences Pascal Gontier et Sathy

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DU MONTAGE OPÉRATIONNEL

Le procédé constructif inédit est porteur de défis à toutes les phases du projet (construction, commercialisation, exploitation des bâtiments).

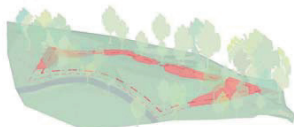
L'appel d'offres participera à la dynamisation du tissu économique local.

Le PC a été déposé sur la base d'un stade PRO.

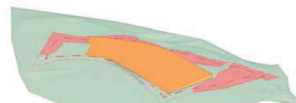
Le principe de co-construction des façades implique une régularisation réglementaire a posteriori, partagée par toutes les parties prenantes.



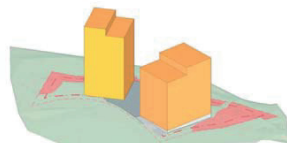
Plan d'étage courant
© Agences Pascal Gontier et Sathy



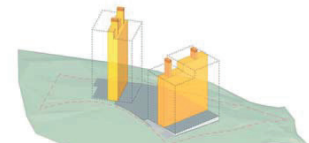
Un site contraint
Retrait d'alignement au PLU, distance aux arbres topographie



Un socle en belvédère
Le parking est mi-enterré, mi-émergent



Deux plots en bois
qui dialoguent, un R+9 l'autre R+5



Une bande servante
qui contient les rangements, les pièces humides et les gaines dont la ventilation naturelle



une structure rapportée



une façade flexible
la dimension des balcons est définis par les acquéreurs



du mobilier modulaire
Le choix du mobilier extérieur qui vient habiller les balcons se fait par les futurs habitants



une intégration végétale
qui se développe du R+0 à la toiture en passant par l'aménagement possible des balcons par les usagers

Morphogénèse du projet © Agences Pascal Gontier et Sathy



Perspective depuis l'allée des Asphodèles © Agences Pascal Gontier et Sathy

CALENDRIER

Autorisations administratives : PC déposé en janvier 2019, en attente d'instruction.

Portage du foncier : vente du foncier prévue été 2019.

Conception : phase PC en cours - appel d'offres à venir.

Commercialisation : à venir.

Travaux : démarrage prévu été 2019.

Livraison : fin 2021.

SAEML LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT

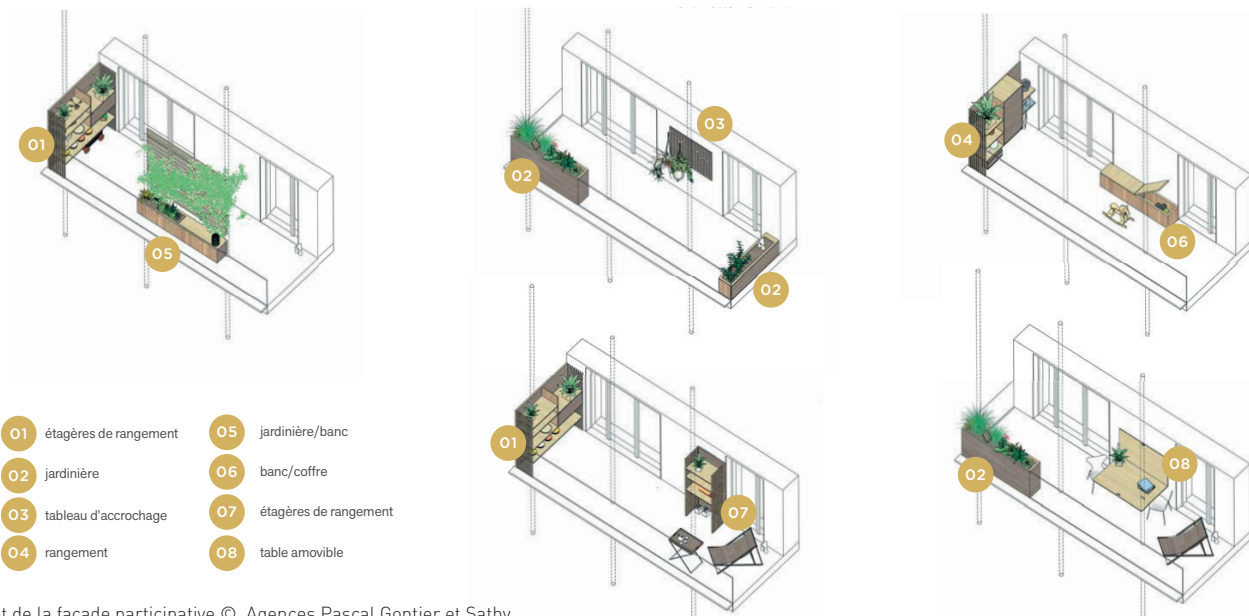
Bat. 02 - 7^e étage - 34 rue du Pré Gauchet

CS 93521 - 44035 Nantes Cedex 01

www.lod-loma.com

Marianne Labussiere, chargée d'opérations

Tel : 02 40 92 95 30 - Email : mlabussiere@lod44.com



Concept de la façade participative © Agences Pascal Gontier et Sathy