

Repères

Architecture et Aménagement Publics

Fiche N°8 - Octobre 2003



ARRADON



Entrée de ville Logements HLM

ce qu'ils en pensent

Les élus sont pleinement satisfaits du résultat de cette opération car les objectifs fixés sont atteints :

- une entrée de bourg tout de suite identifiable avec une qualité paysagère indéniable,
- des logements sociaux originaux s'inscrivant parfaitement dans la trame urbaine et bien situés, à proximité immédiate du centre-bourg.

L'obtention d'un prix pour le concours des entrées de ville décerné par la Ligue Urbaine et Rurale en 2000 confirme la qualité de l'aménagement et vient récompenser le travail des élus et des techniciens.

Pour l'Office Public Communal HLM, ce programme de logements a été une opération de référence mais reste une exception, notamment en raison des coûts (1031€ le m² habitable contre 870 € en moyenne). Quant aux locataires, le faible taux de remplacement illustre leur intérêt pour le logement dont ils sont les heureux détenteurs.

L'architecte exprime également sa satisfaction d'avoir pu mener conjointement l'aménagement de la rue et la réalisation du programme de logements, ce qui lui a permis de maîtriser le projet d'entrée de bourg dans sa globalité.

Cette démarche a, pour le maître d'oeuvre, valeur d'exemple car il y a aujourd'hui une réelle perte de culture urbaine et architecturale. A la grande cohérence des parties anciennes des bourgs s'opposent depuis quelques décennies un développement banal sous la forme de lotissements. L'absence de contraintes d'implantation, d'aspect architectural a conduit à la production d'un tissu urbain distendu, sans unité, préjudiciable à l'image des agglomérations. La qualité de vie des habitants s'en ressent également avec par exemple des vis-à-vis déconcertants au sein de ces lotissements.

notre commentaire

L'aménagement de l'entrée de bourg d'Arradon est une démarche intéressante à plus d'un titre. Tout d'abord, cette opération s'inscrit dans une politique globale de développement urbain faisant suite à un premier travail de réflexion important. Ensuite, le fait de lier le traitement de la rue Bouruet Aubertot et la construction des logements sociaux a contribué à la réussite et à l'originalité du projet. Enfin, la volonté politique des élus et la confiance manifestée aux techniciens face à certaines réticences a permis de produire un aménagement urbain de qualité qui fait aujourd'hui l'unanimité.

MONTAGE FINANCIER

Aménagement rue B. Aubertot

Coût de l'opération	
Voirie :	418.255 € T.T.C.
Murs :	139.682 € T.T.C.
Aménagements paysagers :	20.805 € T.T.C.
Eclairage public :	86.600 € T.T.C.
Electricité, téléphone :	68.542 € T.T.C.
Signalétique :	13.556 € T.T.C.
Honoraires :	35.411 € T.T.C.
Total général	782.851 € T.T.C.

Financement

FAUR Urbain et Paysage :	137.195 €
Département :	111.094 €
FISAC :	58.445 €
FCTVA :	121.151 €
Part communale :	354.966 €

Logements sociaux

Coût de l'opération	
Charges foncières :	87.815 € T.T.C.
Travaux bâtiments :	818.134 € T.T.C.
Honoraires :	91.797 € T.T.C.
Revalorisations :	8.041 € T.T.C.
Total général	1.005.787 € T.T.C.

Financement

Etat :	22.286 €
Département :	24.054 €
Pays de Vannes Agglo. :	39.574 €
EDF :	8.536 €
Emprunts :	868.653 €
Autofinancement :	42.684 €

FICHE TECHNIQUE

Aménagement rue B. Aubertot

Maître d'ouvrage :	Commune d'Arradon
Maître d'Oeuvre :	Bernard Guillouët Architecte D.P.L.G.
Année de réalisation :	2000
Linéaire aménagé :	500 m
Coût de la réalisation :	654.292 € HT (y compris honoraires)

14 logements sociaux

Maître d'ouvrage :	OPCHLM Vannes
Maître d'Oeuvre :	Bernard Guillouët Architecte D.P.L.G.

Année de réalisation :	2000
Surface construite :	1146 m ² (SHON) 1659 m ² (SHOB)
Coût de la construction :	909.932 € HT (y compris honoraires)
Ratio au m ² :	793 € HT



Entrée de ville Logements HLM

ARRADON

Architecte
Bernard GUILLOUËT

entrée de bourg

Avec un linéaire côtier de 14 kilomètres, offrant un large panorama sur le golfe du Morbihan et ses îles, Arradon dispose d'un cadre de vie exceptionnel. Les grandes propriétés et les maisons cossues, jalonnant le littoral, témoignent d'un intérêt déjà ancien pour ce site. La proximité de Vannes a également contribué à renforcer l'attractivité de ce territoire, la population passant de 1653 habitants en 1962 à 5230 résidents aujourd'hui.

Aussi, la commune souhaite-elle faire face à cet engouement en se fixant différents objectifs :

- maîtriser le développement urbain,
- assurer une certaine mixité sociale,
- préserver, voire améliorer les caractéristiques paysagères du territoire,
- favoriser le développement d'activités économiques afin de ne pas se limiter à la fonction résidentielle...

Le traitement de l'entrée de bourg avec l'aménagement de la rue Bouruet Aubertot et la réalisation de 14 logements HLM s'inscrit dans cette stratégie.

l'origine du projet

En 1995, la commune confie à Philippe MADEC (Architecte-Urbaniste) la réalisation d'un schéma de développement urbain, architectural et paysager couvrant l'ensemble de son territoire.

Répondant à la volonté municipale, Philippe Madec dresse un état des lieux et propose plusieurs actions à mener afin d'encadrer l'urbanisation et améliorer la qualité paysagère de différents sites. L'aménagement de la principale entrée de bourg fait partie intégrante du programme d'actions défini.



le projet

Pour répondre à la demande des maîtres d'ouvrage (la Commune pour l'aménagement de la rue Bouruet Aubertot et l'OPCHLM pour les logements sociaux), et dans une logique urbaine et architecturale, le concepteur a lié les deux opérations.

La recherche de cohérence s'est d'abord exprimée au travers du traitement des espaces extérieurs par l'utilisation de matériaux simples (stabilisé, pelouse, béton désactivé, etc.) assurant une bonne insertion paysagère. La pierre, constituant le mur de soutènement et les parements de façade, participe également à l'harmonie des aménagements et donne une identité forte à l'entrée de bourg. Une succession d'alignement d'arbres renforce encore cette impression d'unité et agrément le site.

Reprenant la typologie traditionnelle, en référence aux longues ou aux enfilades de maisons de pêcheurs, les habitations s'organisent en bandes successives perpendiculairement à la rue, bénéficiant de ce fait d'une orientation nord-sud.



Plan de masse



Cette entrée de bourg, marquée par une rupture du front bâti (une vaste parcelle vierge de constructions) et une voie traitée de façon très routière, s'avère être d'une grande banalité. Elle pose en outre des problèmes de sécurité routière notamment par rapport à la proximité du Collège St Jean-Baptiste.

L'intervention doit donc consister à proposer un aménagement qui soit en adéquation avec le statut d'entrée de bourg notamment en lui donnant une image plus urbaine :

- structuration des abords par le développement de l'habitat,
- réduction de l'emprise de la chaussée,
- réalisation d'un traitement paysager de qualité.

La municipalité, souhaitant également implanter des logements sociaux en centre-bourg, saisit cette opportunité pour acquérir la parcelle vacante. Cette acquisition lui permet, avec le concours de l'Office Public Communal HLM de Vannes, de proposer un programme de 14 logements sociaux et de maîtriser totalement l'aménagement urbain de ce secteur.

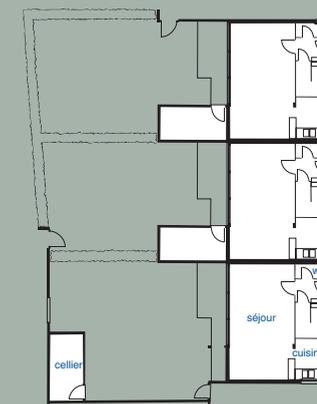
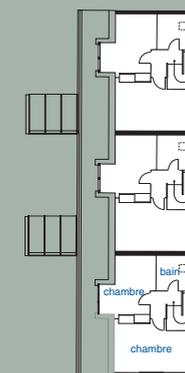
L'ensemble de l'opération est confié dans un souci de rationalité et de cohérence à un seul concepteur, Bernard GUILLOUET (Architecte DPLG).

le programme

LOGEMENTS SOCIAUX

9 logements T3	631
surface utile par logement	70
5 logements T4	435
surface utile par logement	87

SURFACE UTILE TOTALE 1066 m²



La desserte automobile se fait à l'opposé de la rue Bouruet Aubertot. Pour différentes raisons, les maîtres d'ouvrages et le maître d'oeuvre ont privilégié la réalisation d'appentis plutôt que de garages, le stationnement s'organisant à l'extérieur, au pignon des bâtiments. Ce choix n'est pas anodin d'un point de vue architectural et urbain car il permet :

- de réaliser des économies sur le coût des constructions et de la voirie,
- d'éviter certains effets pervers, le garage étant souvent utilisé comme local de rangement, les parkings extérieurs se révélant de ce fait sous-dimensionnés,
- de masquer la présence des automobiles depuis l'entrée de bourg,
- de limiter les circulations et de préserver la tranquillité des habitants.

La circulation piétonne est assurée de part et d'autre du projet par des cheminements, complétés par des liaisons transversales desservant les habitations.

Concernant le programme de logements, l'architecte, face au budget limité, a privilégié une architecture d'une extrême modestie avec des plans simples. Il souhaitait initialement réaliser un projet aux lignes contemporaines mais contraint par le plan d'occupation des sols, l'option toit-terrasse a été délaissée au profit d'une toiture classique à deux pans. Les murs ont malgré tout été montés en béton banché, matériau permettant une finition plus soignée et plus esthétique que le parpaing.

L'idée directrice du projet était de proposer une surface habitable la plus importante possible, tout en instaurant une ambiance positive et un cadre de vie agréable. Pour atteindre cet objectif, le concepteur a appliqué un certain nombre de principes :

- attribuer aux pièces de vie (séjour, cuisine) les surfaces les plus importantes tout en limitant le cloisonnement,
- assurer une certaine transparence entre le séjour et le jardin par l'installation de baies vitrées, afin d'obtenir une impression d'espace supplémentaire,
- développer une distribution rationnelle à l'étage pour un gain de place maximal,
- privatiser les espaces extérieurs par l'implantation de l'appentis en continuité de l'habitation, complété par des

murs de clôture en référence aux jardins traditionnels clos de murs.

L'aménagement de la rue Bouruet Aubertot a été exécuté sur un linéaire important (500m) avec un moment fort au niveau des logements sociaux et du Collège St Jean-Baptiste :

- mur de soutènement en granit,
 - voie séparée par un terre-plein central planté.
- Le choix des matériaux de revêtement a permis de bien clarifier les différentes fonctions avec le bitume pour la chaussée et le béton désactivé pour les trottoirs et les accès aux parcelles privées. La réduction de l'emprise de la chaussée a limité la vitesse des véhicules.