

Une opération mixte recompose l'entrée du bourg

Une vieille grange en entrée de centre-bourg laisse place à une résidence comprenant des logements locatifs, de nouveaux commerces, des services de santé et des espaces publics. Cette opération d'ensemble labellisée Haute Qualité Environnementale (HQE) contribue à renforcer l'attractivité de la commune.



Une façade sud animée, offrant aux logements des balcons ou des loggias

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



L'ancienne grange en pierre a été démolie, mais les pierres ont servies comme réemploi

Maîtrise d'ouvrage : DYNACITE, bailleur social
Maîtrise d'œuvre : ATEs Architecture - 01500
Partenaires : architecte des bâtiments de France (ABF), établissement public foncier (EPF)
Date de livraison : 2016
Surface terrain : 2 811 m²
Surface bâtie avant : 411 m² (estimation)
Surface bâtie après : 2 117 m²
Nombre de logts et/ou locaux : 15 logts + 4 locaux

CONTEXTE

Le projet se situe sur un foncier situé entre deux rues, sur lequel se trouvait une ancienne grange (démolie dans le cadre du projet). Le projet s'inscrit dans une réflexion globale sur l'accueil de commerces et de services de proximité et sur l'élargissement de l'offre locative en logements.

En effet, les habitants étaient jusqu'à présent contraints de se rendre à Ambérieu-en-Bugey pour trouver les premières moyennes et grandes surfaces commerciales, au risque de délaisser les autres commerces du centre-bourg d'Ambronay. De plus, il s'agissait de reloger un certain nombre d'activités actuellement à l'étroit, avec peu de visibilité commerciale, ou encore difficilement accessibles. La forte croissance de la population (plus 32 % en vingt ans) couplée à une faible offre en logements créait une forte demande.

LE PROJET

- A – Démolition de l'ancienne grange
- 1 – Construction de 15 logements collectifs
- 2 – Construction de commerces
- 3 – Construction d'une maison médicale
- 4 – Création d'une rue, d'une placette, d'une sente interne et de stationnements

Le terrain sur lequel s'implante le projet a fait l'objet d'un regroupement de parcelles. Il était occupé en partie par une ancienne grange en pierre qui a été déconstruite.

Le programme d'environ 2 800 m² de surface plancher comprend 15 logements collectifs sociaux en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Le programme comprend également sur la rue principale la création d'une supérette d'une surface de 391 m², l'accueil d'un bureau de tabac/presse/petite épicerie et d'une pharmacie. Une maison médicale de 225 m² complète l'opération. La qualité de la construction a fait l'objet d'un soin particulier avec le label Haute qualité environnementale (HQE), notamment la gestion du confort d'été assuré par des dispositifs occultants, le recours au bois pour les planchers et les structures verticales en façades nord de la résidence et le parement des façades sur rue des commerces en pierre massives qui proviennent de l'ancien corps de bâtiment déconstruit dans le cadre de l'opération.



La mitoyenneté traitée de façon qualitative

QUALITÉS DU PROJET

Le programme, par sa mixité, conforte l'attractivité du centre-bourg en proposant du logement, des commerces, des services notamment de santé.

L'opération articule les échelles de bâtiment par soucis de cohérence avec l'environnement et compte tenu de la pente du terrain : si les commerces à l'entrée de la rue principale du vieux bourg sont en rez-de-chaussée, le bâtiment de logement plus en retrait comporte jusqu'à 4 niveaux. Les bâtiments sont reliés par un ensemble de cheminements piétons, passages abrités et placettes, formant autant d'espaces de transition, qui permettent également de gérer la topographie complexe. La création d'une nouvelle rue permet de valoriser les façades commerciales.

L'implantation des logements en cœur d'îlot préserve l'intimité des habitants, tout en proposant de la densité bâtie. La double orientation et des balcons généreux, dotés de protections solaires mobiles pour l'été, apportent de la qualité d'usage aux logements. La desserte par coursive extérieure permet d'optimiser les coûts de chauffage.

Pour aller plus loin...

Des aménagement publics améliorés aux abords, une végétalisation accrue des cheminements piétons auraient encore amélioré la qualité urbaine et paysagère.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Le montant de cette opération conduite par le bailleur social Dynacité s'est élevé à 2,77 M€ TTC, maîtrise d'œuvre incluse. Les logements ont bénéficié de subventions publiques de l'État, du Département et de la Région. Le maître d'ouvrage a mobilisé 80 % de prêts PLUS et PLAI avec un reste à charge en fonds propres qui s'élève à 12,8 %. Le maître d'œuvre a été désigné par la procédure du concours, pour retenir la meilleure proposition. Un dialogue constructif avec l'architecte des bâtiments de France s'est instauré. Les réponses du projet aux enjeux environnementaux exigés par la maîtrise d'ouvrage se sont concrétisées par la labellisation de la construction "Haute Qualité Environnementale".



Plan masse avant



Plan masse après



Les pierres de la grange démolie ont été réutilisées en parement