

**REQUALIFICATION
DU CENTRE-VILLE DE BOUVRON**

PLACE DE L'ABBÉ CORBILLÉ

ÎLOTS DATIN & GENDRON

Maîtrise d'ouvrage :
Commune de Bouvron + LAD-SELA

Maîtrise d'oeuvre :
Chemins de Traverse - Paysage - Mandataire
Vendredi architecture et urbanisme
Céramide - VRD

Février 2024



FICHE DE LOT

Îlots Datin & Gendron

Les périmètres constructibles

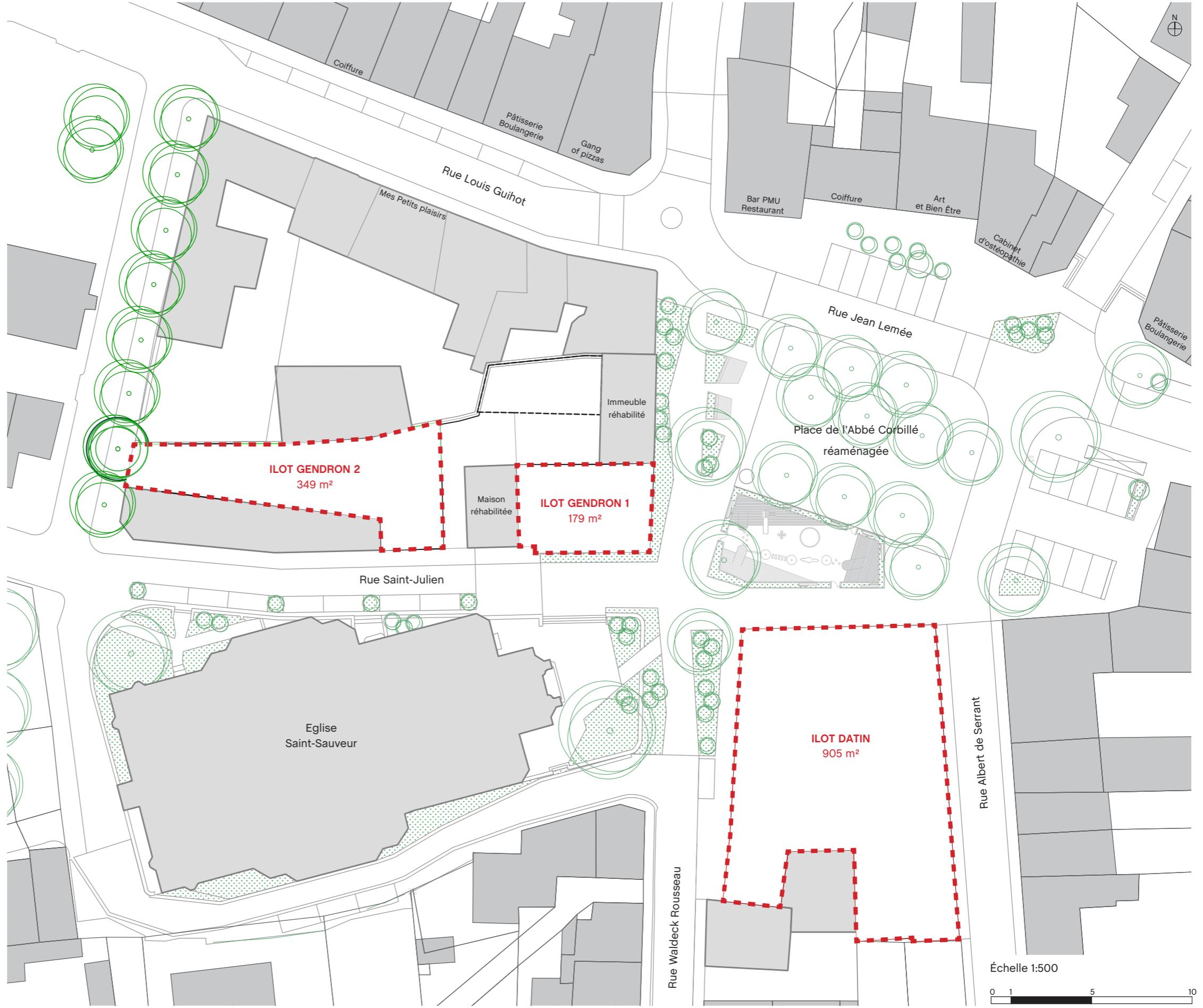
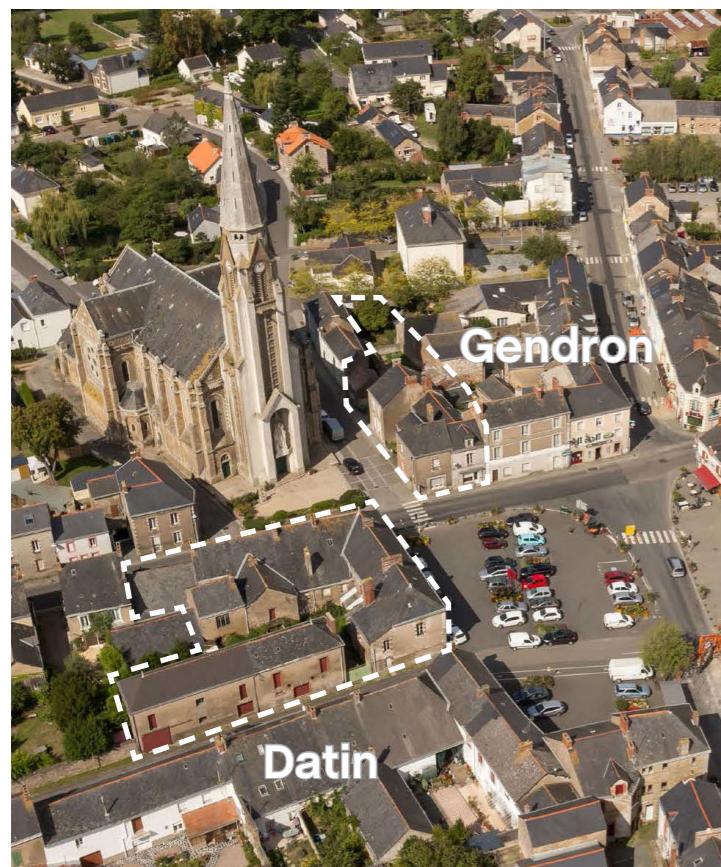
Surface îlot Datin : 905m²
 Surface îlot Gendron : 349+179 = 528m²
 Surface totale terrains consultation : 1433m²

Cadre réglementaire

PLU : Zone U
 Hauteur max : 7m à l'égout / 11m au faîte
 Stationnement : 2 places/logement libre ; 1pl/
 logement social

Périmètre ORT Opération de Revitalisation des Territoires

Majoration de 30% des hauteurs
 - 7m à l'égout > 9.1m
 - 11m au faîte > 14.3m
 + dérogations possibles sur certaines règles du PLU
 et notamment sur le stationnement si justifié



FICHE DE LOT

Îlots Datin & Gendron

Programmation

Îlot Datin - R+2+C

- Rez-de-chaussée actif : 2 locaux d'activité
 $102 + 320 = 422\text{m}^2$ surface brute

- 2 étages de logements : 10 à 12 logements
 $\sim 750\text{m}^2$ SDP / 690m^2 SHAB

Total SDP : $\sim 1170\text{m}^2$

Îlot Gendron 1 - R+2

- Rez-de-chaussée actif : 1 local d'activité
 139m^2 surface brute

- 2 logements
 $\sim 180\text{m}^2$ SDP / 160m^2 SHAB

Total SDP : $\sim 320\text{m}^2$

Îlot Gendron 2 - R+1+C

- 2 maisons de ville avec jardins de pleine terre
 $2 \times 80 \text{ à } 100\text{m}^2$ SDP
 Total SDP : 160 à 200m² suivant typologie

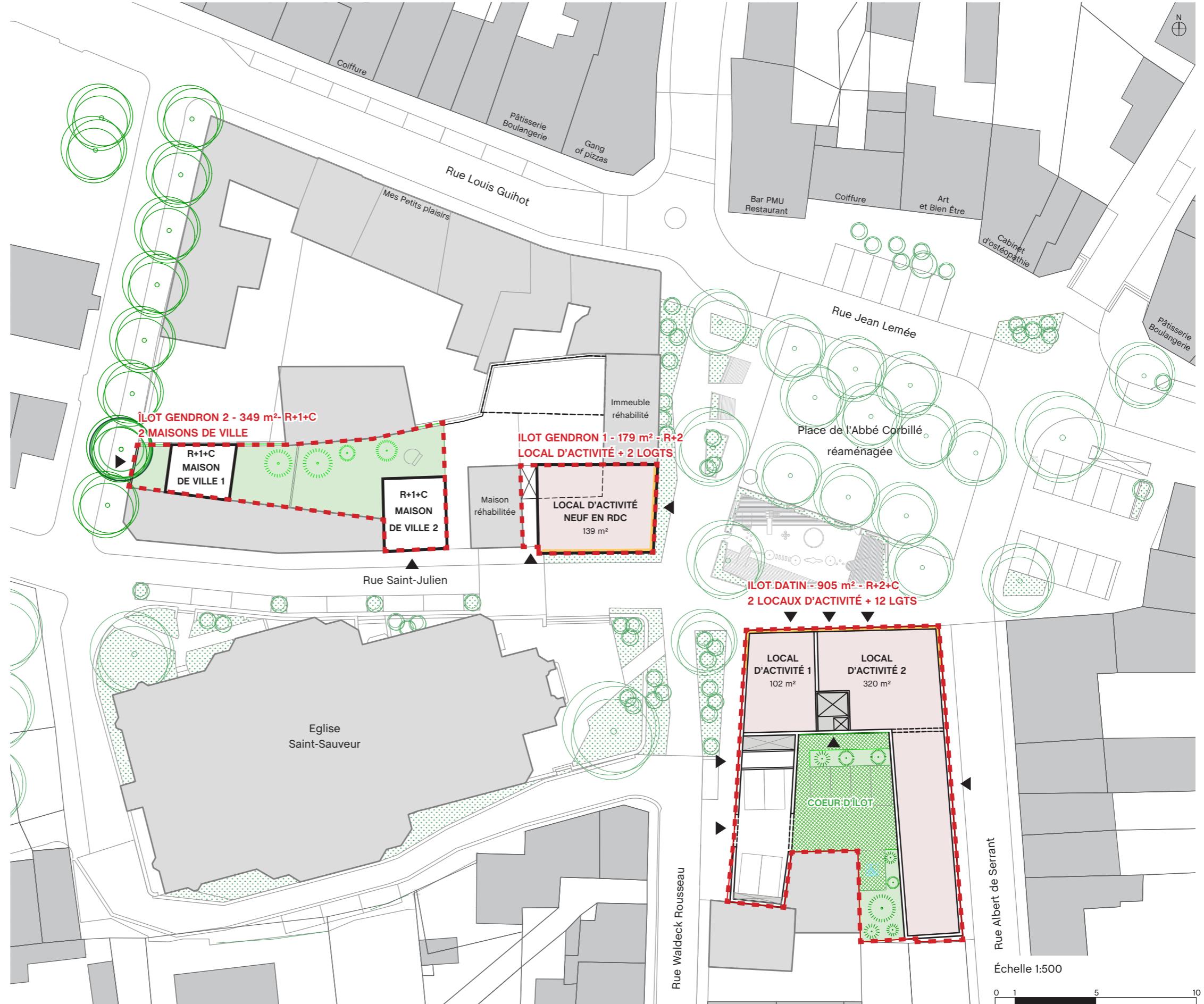
Total surface estimée sur l'ensemble des îlots :
1650 à 1690m² SDP

Les invariants

- Programmation mixte activité en rez-de-chaussée (Datin et Gendron 1) + logements
- Logements qualitatifs : orientations multiples (au moins 2 par logement) et grands prolongements extérieurs pour tous les logements (6m² minimum) : jardin, terrasse ou balcon

Les souplesses

- Programmation en logement libre : accession sociale, logements locatifs sociaux, séniors, familles...
- Typologie libre : petits ou grands logements, simplex, duplex, triplex...



FICHE DE LOT

Îlot Datin

Informations Cadastrales

Références de la parcelle 000 G 1615	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1615
Contenance cadastrale	23 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1566	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1566
Contenance cadastrale	21 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 159	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 159
Contenance cadastrale	63 mètres carrés
Adresse	1 PL DE L'ABBE CORBILLE
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1618	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1618
Contenance cadastrale	47 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Adresse	RUE WALDECK ROUSSEAU
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1614	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1614
Contenance cadastrale	153 mètres carrés
Adresse	RUE ALBERT DE SERRANT
	44130 BOUVRON
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 161	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 161
Contenance cadastrale	150 mètres carrés
Références de la parcelle 000 G 1616	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1616
Contenance cadastrale	318 mètres carrés
Adresse	2 RUE WALDECK ROUSSEAU
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1613	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1613
Contenance cadastrale	83 mètres carrés
Adresse	3 PL DE L'ABBE CORBILLE
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1612	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1612
Contenance cadastrale	22 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON



Source : cadastre.gouv

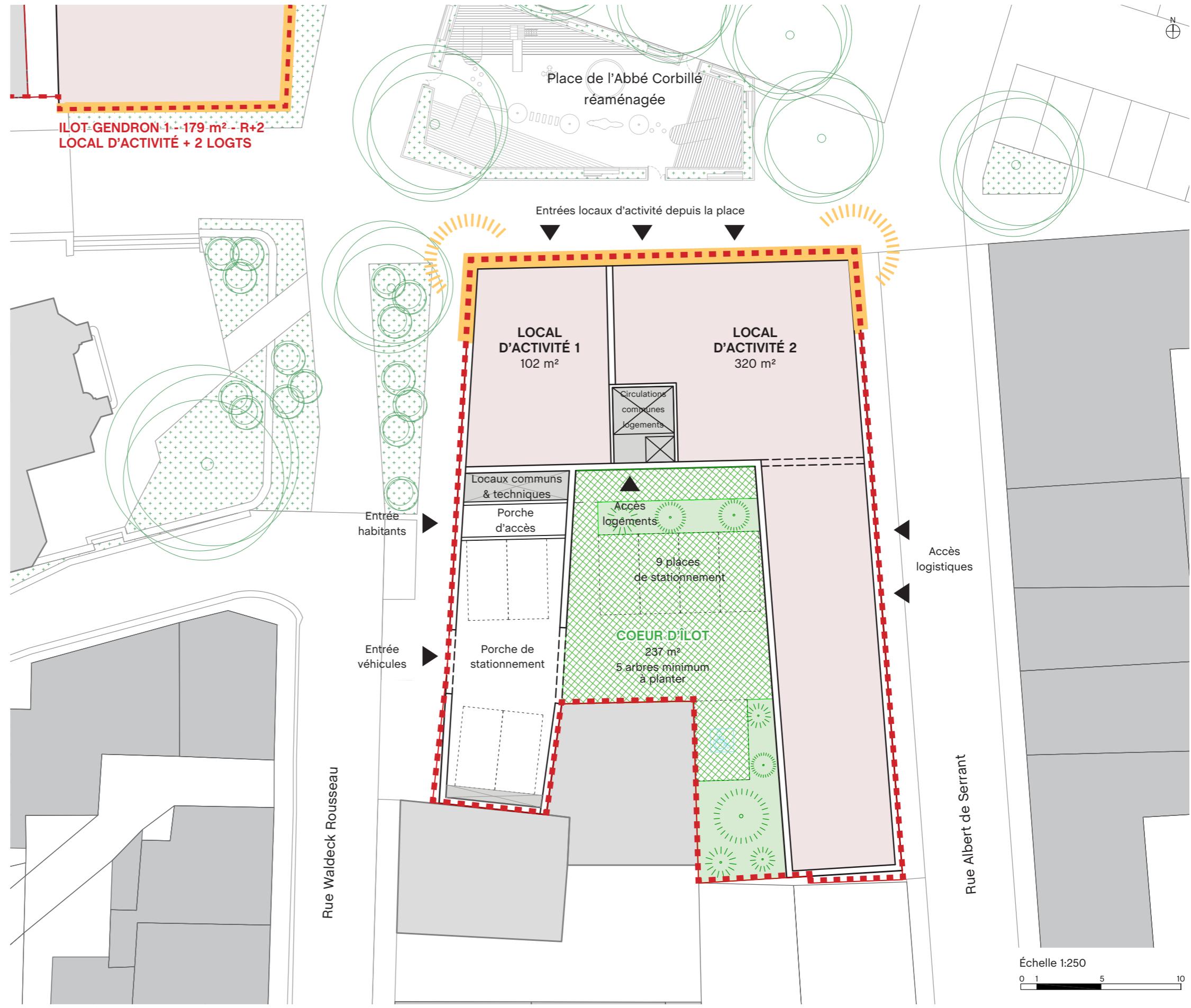
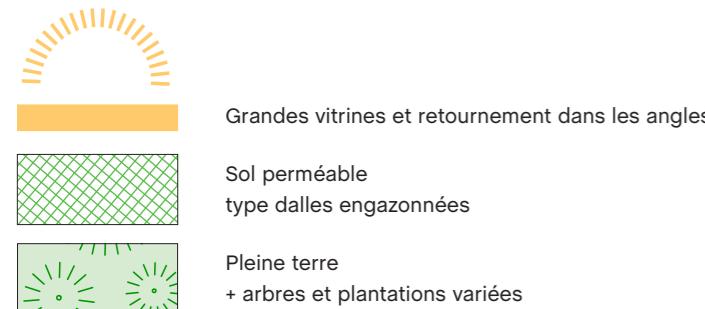
FICHE DE LOT

Îlot Datin - Rez-de-chaussée

Programmation

- Rez-de-chaussée actif : 2 locaux d'activité
102 + 320 = 422m² surface brute
- Cœur d'îlot : sols ouverts et espaces de pleine-terre paysagés
- 9 places de stationnement dont 4 couvertes
> dérogation permise par l'ORT (Opération de Revitalisation des territoires)

Légende

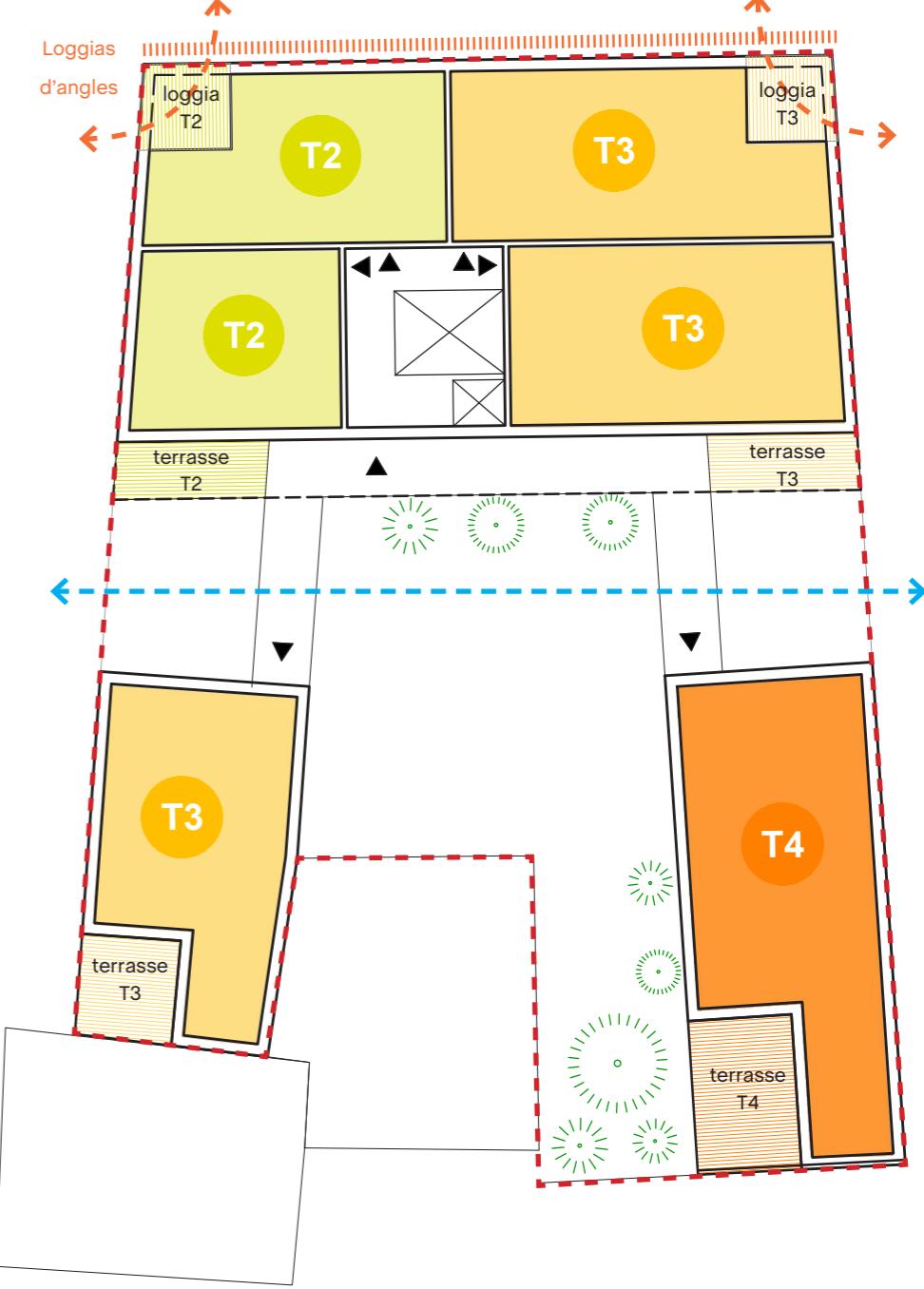
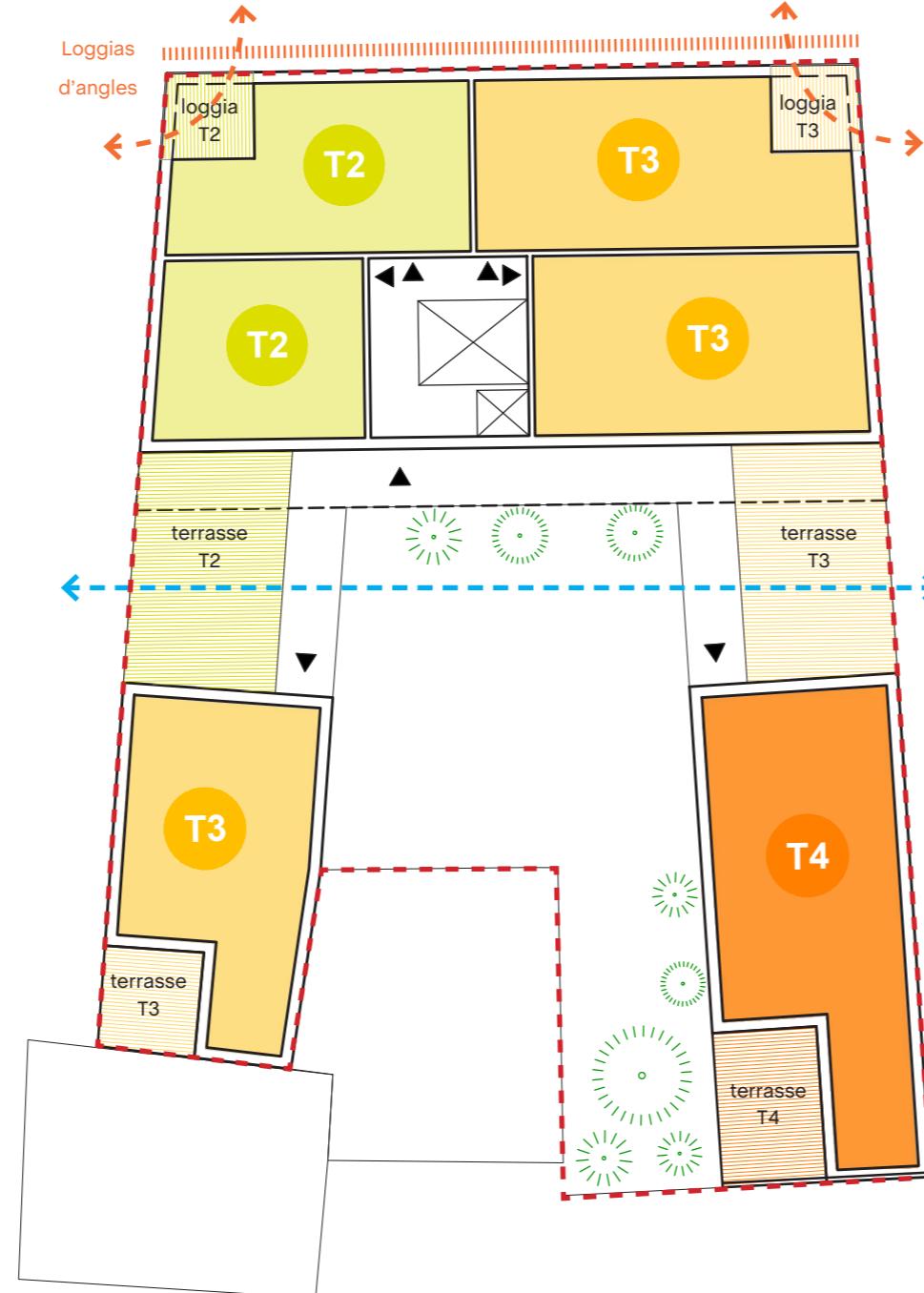


FICHE DE LOT

Îlot Datin - Etages

Programmation

- 10 à 12 logements en R+1 et R+2
- ~750m² SDP / 690m² SHAB
- Grands prolongements extérieurs : 6m² minimum
- Petites typologies majoritaires sur l'étude ci-contre mais programmation flexible qui peut évoluer vers de grands logements en duplex au dernier niveau en R+2+C



Légende

- ← → Césure volumétrique
- Traitement qualitatif et ordonnancement des façades, ouvertures généreuses, loggias dans les angles

Échelle 1:250
0 1 5 10

FICHE DE LOT

Îlot Datin - Prescriptions

LES INVARIANTS

Approche environnementale

- Conception bioclimatique et sobriété énergétique : compacité et superposition des volumes chauffés, orientations multiples favorisant les apports solaires, espaces traversants pour ventilation naturelle.
- Construction bas carbone : emploi de matériaux biosourcés, construction bois encouragée. Seuil 2025 de la RE2020 exigé. Energie bas carbone pour le chauffage (gaz proscrit).
- Nature en ville : espace de pleine terre en cœur d'îlot, 5 arbres + plantations variées. Dispositifs favorisant les hirondelles (cf. fiche en page 14)
- Préservation des ressources en eau : revêtements circulés en matériaux infiltrants type dalles béton enherbées. Récupération des EP de toiture pour l'arrosage de l'espace public (MOE espaces publics). Côté cœur d'îlot, installation d'un récupérateur d'EP pour l'arrosage et l'entretien.



Programmation

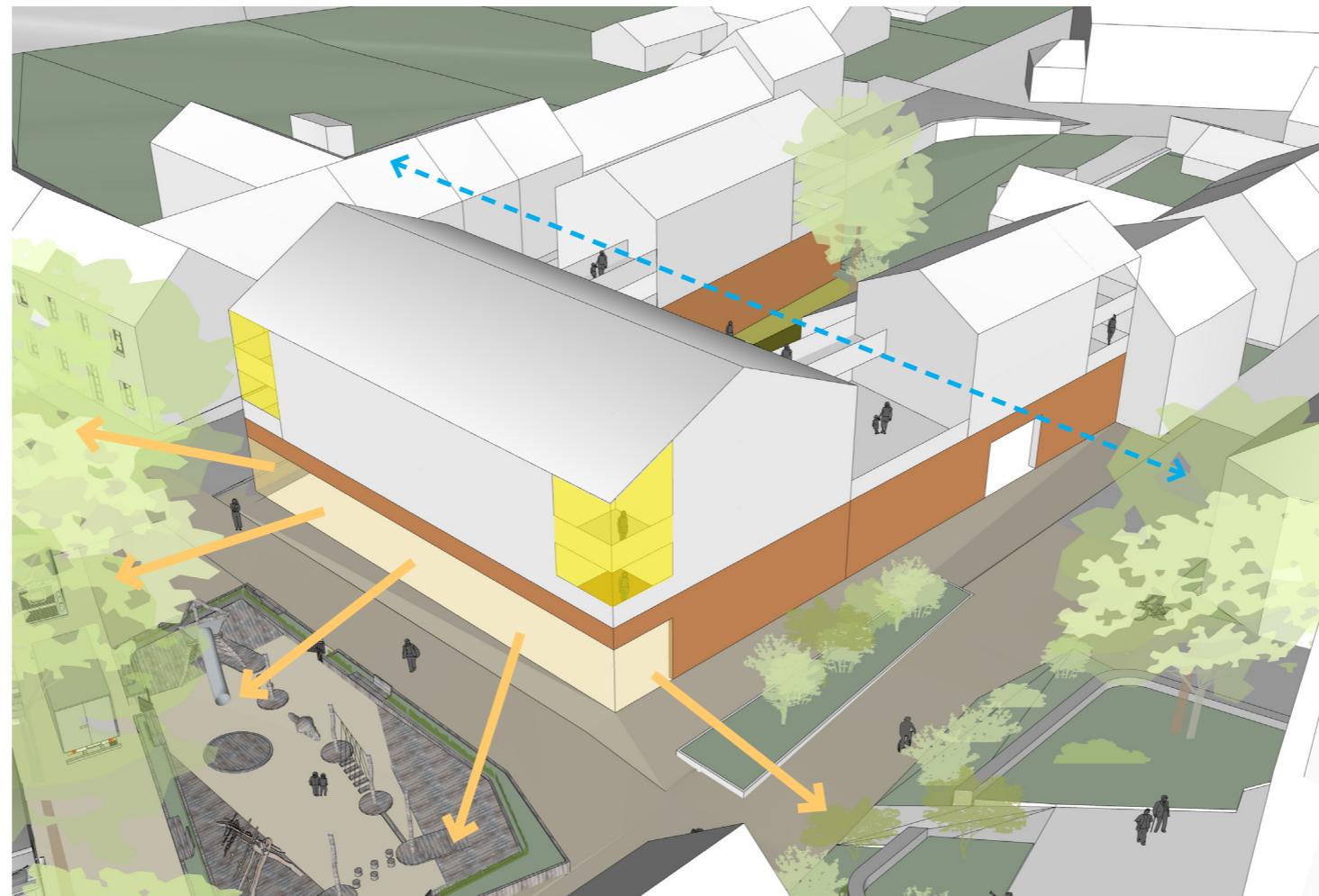
- RDC actif
- Logements qualitatifs : orientations multiples (au moins 2 par logement) et grands prolongements extérieurs pour tous les logements (6m² minimum) : terrasse ou balcon

Architecture

- Architecture contemporaine d'inspiration vernaculaire
- Grandes vitrines sur la Place de l'Abbé Corbillé + retour sur les rues Serrant et Rousseau
- Césure volumétrique entre parties nord et sud
- Toitures en pente aux derniers niveaux
- Façade nord généreusement vitrée, composition ordonnancée
- Loggias en angle offrant des transparencies visuelles
- Matériaux mixtes qualitatifs en lien avec les matérialités et teintes du centre-bourg dans un traitement contemporain

LES SOUPLESSES

- Programmation en logement libre : accession sociale, logements locatifs sociaux, seniors, familles...
- Typologie libre : petits ou grands logements, simplex, duplex, triplex...
- Nature des matériaux employés



Légende

- | | |
|--|---------------------|
| | Césure volumétrique |
| | Grandes vitrines |
| | Loggias en angle |

FICHE DE LOT

Îlot Gendron

Informations cadastrales

Références de la parcelle 000 G 1580	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1580
Contenance cadastrale	21 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 264	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 264
Contenance cadastrale	50 mètres carrés
Adresse	1 RUE SAINT JULIEN
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 260	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 260
Contenance cadastrale	15 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1582	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1582
Contenance cadastrale	124 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1579	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1579
Contenance cadastrale	218 mètres carrés
Adresse	5 RUE SAINT JULIEN
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1578	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1578
Contenance cadastrale	26 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 1581	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1581
Contenance cadastrale	16 mètres carrés
Adresse	LE BOURG
	44130 BOUVRON

Références de la parcelle 000 G 258	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 258
Contenance cadastrale	2 mètres carrés
Adresse	LE BOURG 44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 261	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 261
Contenance cadastrale	5 mètres carrés
Adresse	LE BOURG 44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 266	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 266
Contenance cadastrale	140 mètres carrés
Adresse	3 RUE WALDECK ROUSSEAU 44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 267	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 267
Contenance cadastrale	160 mètres carrés
Adresse	LE BOURG 44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 256	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 256
Contenance cadastrale	25 mètres carrés
Adresse	LE BOURG 44130 BOUVRON
Adresse	RUE SAINT JULIEN 44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 263	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 263
Contenance cadastrale	60 mètres carrés
Adresse	3 RUE SAINT JULIEN 44130 BOUVRON
Adresse	5 RUE SAINT JULIEN 44130 BOUVRON
Références de la parcelle 000 G 265	
Référence cadastrale de la parcelle	000 G 265
Contenance cadastrale	60 mètres carrés
Adresse	5 RUE WALDECK ROUSSEAU 44130 BOUVRON



Source : cadastre.gouv

FICHE DE LOT

Îlot Gendron - Rez-de-chaussée

N

Programmation

Îlot Gendron 1

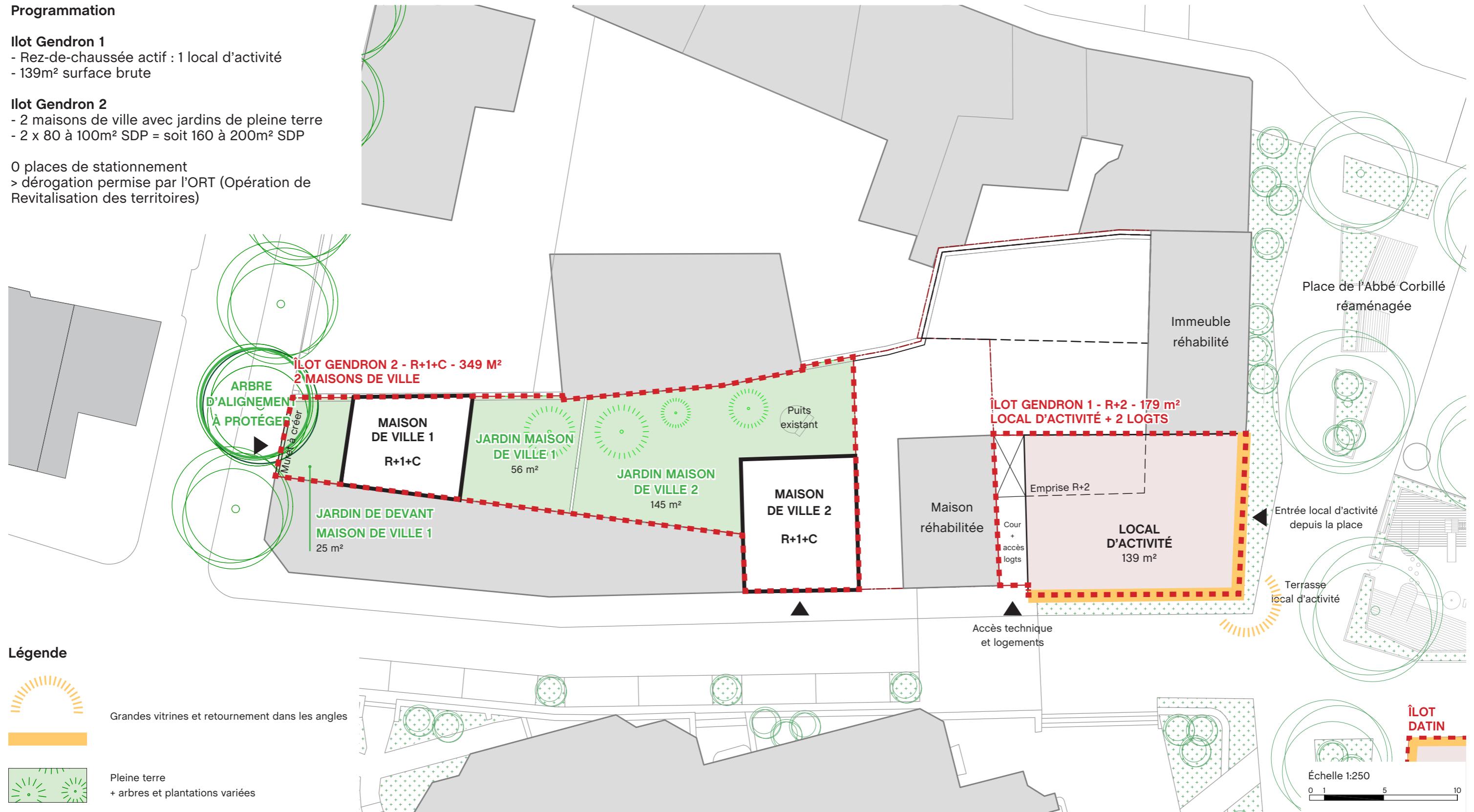
- Rez-de-chaussée actif : 1 local d'activité
- 139m² surface brute

Îlot Gendron 2

- 2 maisons de ville avec jardins de pleine terre
- 2 x 80 à 100m² SDP = soit 160 à 200m² SDP

0 places de stationnement

> dérogation permise par l'ORT (Opération de Revitalisation des territoires)



Légende



Grandes vitrines et retournement dans les angles



Pleine terre + arbres et plantations variées

FICHE DE LOT

Îlot Gendron - Etages

Programmation

Îlot Gendron 1 - R+2

- 2 logements
- ~180m² SDP / 160m² SHAB

Îlot Gendron 2 - R+1+C

- étages maisons de ville

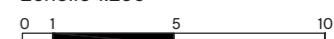


Légende



Traitement qualitatif et ordonnancement des façades, ouvertures généreuses, loggias dans les angles

Échelle 1:250



FICHE DE LOT

Ilot Gendron - Prescriptions

LES INVARIANTS

Approche environnementale

- Conception bioclimatique et sobriété énergétique : compacité et superposition des volumes chauffés, orientations multiples favorisant les apports solaires, espaces traversants pour ventilation naturelle.
- Construction bas carbone : emploi de matériaux biosourcés, construction bois encouragée. Seuil 2025 de la RE2020 exigé. Energie bas carbone pour le chauffage (gaz proscrit).
- Nature en ville : jardins de pleine terre en cœur d'îlot, arbres + plantations variées. Dispositifs favorisant les hirondelles (cf. fiche en page 14)
- Préservation des ressources en eau. Récupération des EP de toiture pour l'arrosage de l'espace public (MOE espaces publics). Côté jardins, installation d'un récupérateur d'EP pour l'arrosage et l'entretien.



Ilot Gendron 1

- RDC actif + logements aux étages
- Grandes vitrines en angle sur la Place Corbillé à l'angle sud-est
- Logements qualitatifs : orientations multiples (au moins 2 par logement) et grands prolongements extérieurs pour tous les logements (6m² minimum) : terrasse & loggia
- Loggia en angle offrant des transparencies visuelles vers l'Eglise
- Côté Place : Gabarit en continuité de l'égout et du faîte de l'immeuble mitoyen 3 rue Waldeck Rousseau



Ilot Gendron 2

- Maisons traversantes
- Jardins de pleine-terre

Ilots Gendron 1 & 2

- Architecture contemporaine d'inspiration vernaculaire
- Toitures en pente aux derniers niveaux
- Façades sur Place Corbillé et rue Saint-Julien généreusement vitrées, composition ordonnancée
- Matériaux mixtes qualitatifs en lien avec les matérialités et teintes du centre-bourg dans un traitement contemporain

LES SOUPLESSES

- Programmation en logement libre : accession sociale, logements locatifs sociaux, seniors, familles...
- Typologie libre : petits ou grands logements, simplex, duplex...
- Nature des matériaux employés

Légende

- Continuité gabarit immeuble voisin
- Grandes vitrines
- Loggias en angle

FICHE DE LOT

Ilots Datin & Gendron

Prescriptions générales

Environnement & architecture

LES INVARIANTS

Approche environnementale

- Conception bioclimatique et sobriété énergétique : compacité et superposition des volumes chauffés, orientations multiples favorisant les apports solaires, espaces traversants pour ventilation naturelle.
- Construction bas carbone : emploi de matériaux biosourcés, construction bois encouragée. Seuil 2025 de la RE2020 exigé. Energie bas carbone pour le chauffage (gaz proscrit).
- Nature en ville : espace de pleine terre en cœur d'îlot, arbres + plantations variées sur tous les sols ouverts. Dispositifs favorisant les hirondelles (cf. fiche en page 14)
- Préservation des ressources en eau : revêtements circulés en matériaux infiltrants type dalles béton enherbées. Récupération des EP de toiture pour l'arrosage de l'espace public (MOE espaces publics). Côté cœur d'îlot, installation d'un récupérateur d'EP pour l'arrosage et l'entretien.

Architecture

- Architecture contemporaine d'inspiration vernaculaire
- Grandes vitrines en angle sur la Place Corbillé
- Toitures en pente aux derniers niveaux
- Loggias en angle offrant des transparencies visuelles
- Façades sur Place Abbé Corbillé et rues St-Julien, Serrant et Waldeck Rousseau généreusement vitrées, fenêtres de grande dimension, composition ordonnancée
- Matériaux mixtes qualitatifs en lien avec les matérialités et teintes du centre-bourg dans un traitement contemporain

LES SOUPLESSES

- Nature des matériaux employés

Références : architectures contemporaines d'inspiration vernaculaire de centre-bourg



Mauve-sur-Loire (44) - Tact Architectes



Tréveneuc (22) - Nunc Architecture



Ecouflant (49) - SABH

FICHE DE LOT

Îlots Datin & Gendron

Prescriptions générales

Architecture

**Programme mixte
rez-de-chaussée actif + logements**



Bouvron - Centre-bourg, rue Guihot



Bouguenais (44) - Tact Architectes



Clisson (44) -Magnum Architectes

Matérialité minérale, mixité enduits / briques



Bouvron - Centre-bourg, rue Maillard



Nantes, Caserne Mellinet - Tact Architectes



Couëron (44) - Vendredi Architecture & Urbanisme

**Construction bois dans une mixité des
modes constructifs et des teintes**



Bouvron - Centre-bourg, rue Olivier - Garo Boixel Architectes



Canteloup en Brie (77) - Harari Architectes



Pensthorpe (GB) - Adam Khan Architect

FICHE DE LOT

Îlots Datin & Gendron

Préconisations hirondelles

Face à la chute des populations d'hirondelles de 23% en 20 ans en France Métropolitaine (90% en Ile de France), il est urgent de favoriser leur nidification dans les projets de construction et d'aménagement. Hirondelles des fenêtres et hirondelles rustiques sont présentes dans le centre-bourg de Bouvron et notamment dans les îlots Gendron et Datin.

Les nouveaux bâtiments construits sur ces îlots devront prévoir certains dispositifs facilitant leur réimplantation et développement, parmi lesquels :

- ménager des espaces de pleine-terre dans les îlots permettant l'accès des hirondelles à la boue, matière première de leurs nids

> des espaces de pleine-terre sont prévus dans les fiches de lots

- créer des surplombs nécessaires à leur nidification : débords de toiture, appuis de baies saillants, modénatures... Ne pas entraver leur accès aux porches et autres surplombs

> des porches sont prévus dans les fiches de lot

- sous ces différents surplombs, fixation de gros clous, chevilles ou supports en bois dans les murs pour favoriser la fixation de la boue servant à la construction des nids

- installation de nids artificiels

Contre les salissures, il est possible de placer des systèmes de protection comme une planche de bois sous les nids (à au moins 40-50 cm en-dessous) pour récupérer les fientes. Cela permet par ailleurs de sauver certains oisillons tombés du nid lors du nourrissage.

Sources :

- www.architectes.org/actualites/pour-les-hirondelles-aussi-l-architecture-est-une-solution

- [Ipo.fr - Accueillir les hirondelles sur le bâti](http://ipo.fr - Accueillir les hirondelles sur le bâti)



Porche avec charpente apparente propice à accueillir des hirondelles à St-Jean-de-Beugné (85) - Vendredi Architecture & urbanisme



Nid d'hirondelles sur la charpente d'un porche à St-Jean-de-Beugné (85) - Vendredi Architecture & urbanisme



Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*) utilisant un nid artificiel © Marie-Laure Heuzet



Hirondelle rustique construisant son nid sur un petit support en bois © Jean-Claude Sangarne

FICHE DE LOT

Îlot Gendron 3 : Réhabilitations

N

SURFACE TERRAIN : ~418m²

! à préciser suivant bornage géomètre
Statut des mitoyennetés non connu

Programmation

- Réhabilitation immeuble 3 rue Waldeck Rousseau :
- rez-de-chaussée actif ~50m² SDP

+ possibilité d'extension ~80m² SDP

- étages : 1 à 2 logements ~130m² sdp

Total dans l'existant : ~180m² SDP

Total avec extension : 260m² SDP

- Réhabilitation maison 5 rue Saint-Julien :

1 maison de type T3 ou T4

~80m² SDP

Total : ~260m² SDP dans l'existant

Total avec extension : ~340m² SDP

