

# Au Bourg-sous-la-Roche, un écoquartier émerge

**Le dossier du lundi.** Certains bâtiments de l'écoquartier les Prairies d'Eden sont sortis de terre. Le lieu préfigure le « vivre ensemble », adopté par les villes moyennes comme La Roche.

## Définition

Un écoquartier est une zone urbaine conçue, organisée, et gérée dans une démarche de développement durable. Ces quartiers doivent répondre à des critères rigoureux de performance environnementale (transports en commun, recyclage des déchets, éco-construction...). Il doit garantir une mixité sociale et fonctionnelle, avec des logements, des commerces et des équipements publics.

## Localisation

L'écoquartier est situé au lieu-dit la Giraudière, sur une prairie de 5 ha. Le programme immobilier a été confié au promoteur Duret Immobilier. Il a prévu d'y construire 235 logements. Le programme comprend sept immeubles collectifs, onze maisons groupées sur des parcelles de 225 à 320 m<sup>2</sup>, et un pôle médical, qui accueille déjà des ophtalmologues. Ce nouveau quartier est une extension de Bourg-sous-la-Roche et l'on est à cinq minutes en bus du centre-ville de La Roche. Bien entendu, les bâtiments répondent aux normes basses consommation et sont connectés.

## Calendrier

« On a commencé à discuter avec la Ville il y a cinq ans, remarque le promoteur, Alain Duret. Le temps de tout mettre en place, d'obtenir les autorisations, les permis de construire, nous avons démarré les constructions il y a deux ans environ. Actuellement sur les 235 logements, il nous en reste 120 à construire. Nous espérons livrer l'intégralité de l'écoquartier en 2020. »

## Projet

Il ne s'agit pas de construire quelques immeubles et pavillons. L'écoquartier doit d'abord être un endroit où il fait bon vivre. Les Prairies d'Eden, nom du projet, sont d'abord un morceau de campagne à la ville. Exemple : les immeubles sont organisés autour d'un terrain central, destiné à accueillir des jardins partagés. L'ensemble est paysager, et on ne peut pas y circuler en voiture.

« C'est volontaire. Nous avons prévu des parkings pour les voitures à l'extérieur du site. » Conséquence immédiate : « Les clients n'hésitent pas à acheter les appartements, situés au rez-de-chaussée. Avec un accès direct sur de petits jardins privés. » Seules les circulations « douces » à pied ou à vélo sont autorisées dans l'enceinte du quartier.

## Services

Si l'on est bien chez soi, on doit aussi se sentir bien à l'extérieur. Au-delà des logements, l'éco quartier comprendra de nombreux services. D'abord, la présence d'un « agent de quartier ». Sa mission, cinq jours par semaine, consistera à entretenir les parties communes : nettoyage tonte, taille, poubelles... Mais aussi à effectuer de petites réparations des copropriétés, à gérer les jardins partagés et les salles communes de l'Atrium, ainsi que les intervenants extérieurs. Ce sera le concierge de l'éco quartier. Second point : une société de services à la personne s'installera sur place. Avec un bureau ouvert sept jours sur sept, pour des prestations à la carte, de courses de ménage de repassage, de pressing de livraison. Troisième service : le pôle de santé et petite enfance. Le centre ophtalmologique avec cinq médecins (déjà en service), et une minicrèche privée, qui pourra accueillir une dizaine d'enfants six jours sur sept.

La volonté de mixité du quartier suppose la présence de personnes âgées. Pour cela une assistance sénior est prévue, avec Harmonie Mutuelle et Orange. Pour maintenir les personnes à domicile. Ces services proposent notamment d'assurer le suivi comportemental, d'assurer la sécurité du domicile et de la personne en situation de « détresse ». Par là même de rassurer les familles, et pour la personne âgée de garder son indépendance. Plusieurs formules seront proposées.

## Prestations

Autre prestation réservée aux habitants du quartier et de la ville : la distribution alimentaire automatique.



Trois fournisseurs exclusifs s'en chargeront autour de trois modules libres d'accès 24 heures sur 24.

Dans ces distributeurs, on trouvera des produits frais : pain, lait, pizzas et boissons. Par ailleurs, une salle sera réservée à des prestataires privés extérieurs. Ils proposeront aux habi-

tants de faire du sport : fitness, gym, yoga, etc. Une autre salle sera réservée pour la santé, avec interventions de kinés, infirmières ou médecins. Logiquement, l'écoquartier propose des jardins partagés : trente petites parcelles, gérées pour les habitants par une association.

## L'Atrium

Autre particularité de l'éco quartier, les salles de l'Atrium. Une salle sera réservée aux habitants du quartier pour organiser des réceptions privées avec famille ou amis, pour les rencontres associatives et pour les réunions de quartier.

Cet atrium comprend aussi un espace commun, où l'on retrouvera un coin enfant avec des jeux, un espace de lecture et de discussions et l'espace des distributeurs automatiques.

Thierry DUBILLOT.

## Mode de construction : un immeuble sous BIM

L'un des immeubles de l'écoquartier du Bourg-sous-la-Roche est révolutionnaire dans sa construction. Son promoteur utilise le BIM. BIM signifie en anglais : Building Information Modeling. C'est une méthode de construction, déjà pratiquée dans les pays anglo-saxons.

### Maquette 3D

En France, elle a déjà été appliquée pour des bâtiments publics, mais c'est la première fois qu'un promoteur privé s'en empare. Et cela se passe en Vendée. La Fédération française du bâtiment milite pour que les artisans adoptent cette méthode. Qui a parfois du mal à passer. « En Angleterre, les artisans ont l'impression de ne plus être associés au processus. De n'être plus que des exécutants, résume un représentant de la fédération. Au contraire, nous souhaitons mettre en place une méthode française du BIM, qui associe étroitement les artisans. Mais il faut encore les convaincre et les former. »



L'immeuble Épicéa sera construit selon cette méthode.

Quand on veut construire un bâtiment, l'architecte dessine les plans, réunit les différents corps de métiers, qui interviennent tour à tour sur le chantier. Avec cette nouvelle méthode, c'est une maquette en 3D, qui fait office de plans.

« Avant le démarrage de la construction, la maquette permet de visualiser toutes les étapes. Ou

faut-il placer les ouvertures, les interrupteurs... Cela va beaucoup plus loin : vous êtes le client, vous avez un meuble à placer. Il est facile de déterminer le meilleur endroit. De même, si vous voulez changer la couleur des sols, des murs, si vous souhaitez une distribution différente de l'appartement, tout est possible », explique le promoteur,

Alain Duret.

La méthode ne présente que des avantages : les modifications sur la maquette sont faites au jour le jour, et tous les corps de métiers peuvent intervenir. Et l'équipe qui travaille sur le projet espère un gain de temps considérable. La maquette permet de « gommer » les imperfections qui apparaissent inévitablement. « Plus besoin de jouer du marteau-piqueur dans une dalle de béton, pour faire passer une gaine prévue au mauvais endroit », commente Dominique Ravon, chargé du dossier BIM chez Duret Immobilier.

Les moindres imperfections étant prévues assez tôt, on gagne en fiabilité. « Les artisans ne se marchent plus sur les pieds. Ils savent précisément à quel moment intervenir. D'habitude, pour un immeuble comme l'Épicéa, il faut compter dix-huit mois. Avec le BIM, nous espérons le livrer en treize mois. »

**130 000** C'est en euros, le coût d'achat d'un appartement de type T1 dans cet écoquartier. Selon la taille des appartements, celui-ci peut monter jusqu'à 285 000 €. Certains sont en accession à la propriété. Il y a aussi des appartements spécialement construits pour la colocation, avec plusieurs chambres disposant toutes d'un point d'eau.



Alain Duret, (à gauche) et Dominique Ravon, l'un de ses associés, espèrent livrer l'ensemble de l'écoquartier en 2020.

## Ouest-France à votre service

Passer une petite annonce par téléphone : 0 820 000 010 (0,15 €/min + prix d'un appel). Diffuser une annonce d'emploi : 02 99 26 42 56 (prix d'un appel). Avis d'obèques : 0 810 060 180 (0,06 €/min + coût d'un appel local).

**OBSÈQUES :**  
Un service complet et reconnu à partir de  
**1 784 €<sup>50</sup> TTC\***

(cercueil avec capiton, mise en bière, corbillard, 4 porteurs, concession, travaux de cimetièrre, démarches après obsèques)

LES SABLES D'OLONNE  
SAINT-GILLES CROIX DE VIE  
SAINT-JEAN DE MONTS  
CHALLANS  
LA ROCHE-SUR-YON  
LES LUCS-SUR-BOULOGNE  
SOULLANS

**Ets Guy LEMARCHAND**  
SERVICES FUNÉRAIRES

02 51 23 86 86

**PORTES OUVERTES**

**22 et 23 OCTOBRE**  
de 10h à 18h

32, rue du Moulin  
85170 Dompierre-sur-Yon  
Parcours fléché  
Tél. 02 51 31 31 91  
www.oconception.fr

Maître-d'œuvre

Endait extérieur deux teintes  
Conseils feng shui  
Endait intérieur de finition

**O-conception**

Terrasse sur plots  
Carrelage grand format 75x75  
Maison connectée

**Une maison à l'image de nos clients**

**La Roche-sur-Yon**  
**Vergers de l'Angelmière**

**KIWIS À CUEILLIR**

Au bout de la rue Auguste Murail

Du 20 au 31 octobre inclus de 14 h à 17 h 30  
Ouvert dimanches 23 et 30 octobre (prévoir vos emballages)

02 51 37 16 14  
06 08 43 12 61