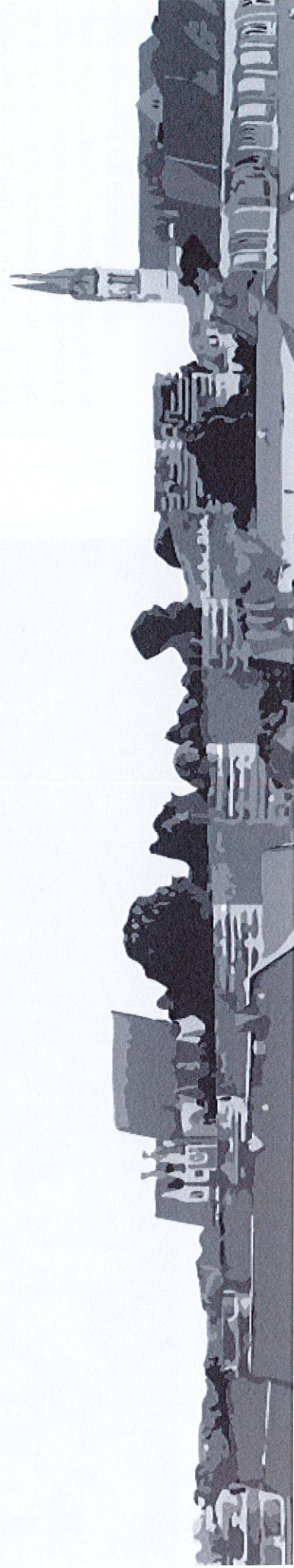


 alain rousseau
immo • comine

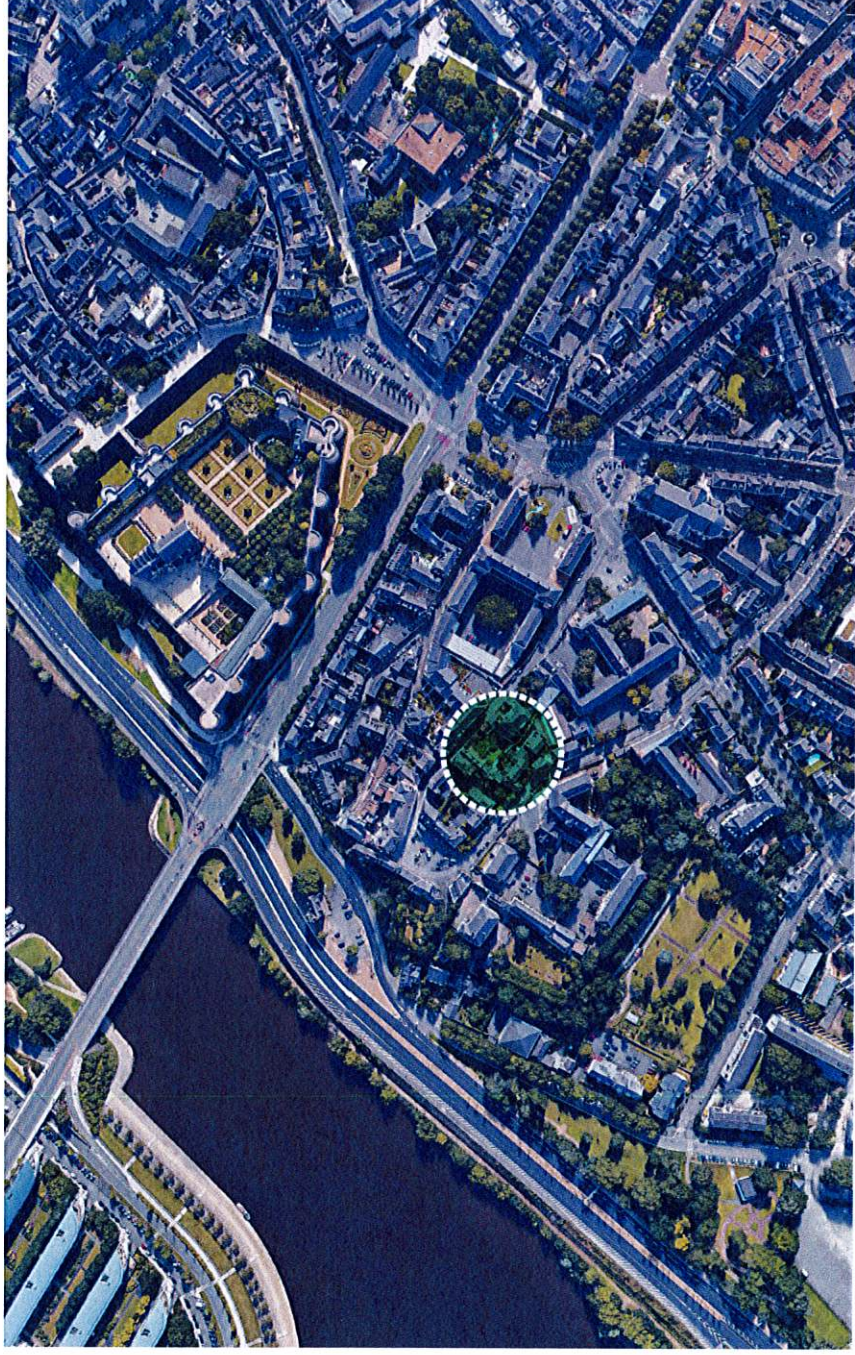
8, rue Kellermann



PRÉSENTATION D'ALAIN ROUSSEAU IMMOBILIÈRE COMINE ET DE SON PROJET DE RÉSIDENCE 8 RUE KELLERMANN

Promoteur à Angers depuis 45 ans, notre société familiale développe des programmes immobiliers en centre-ville. Nous attachons une importance à l'architecture, la qualité des prestations et l'ergonomie des logements de nos résidences. Habitée à construire au cœur des quartiers historiques d'Angers tel que le quartier de L'Esvière, notre société a acquis une expertise en ce sens.

Notre projet 8 rue Kellermann s'inscrit dans cette continuité avec une résidence de seulement 14 logements en R+3+ combles. Avec une surface moyenne supérieure à 80 m², nous cibons une clientèle de propriétaires occupants. Chaque typologie de logement fait apparaître une surface moyenne élevée et une hauteur sous plafond de 2,7 mètres. Cela offre ainsi des habitations avec de grands volumes.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Le foncier est situé au 8 rue Kellermann, sur une parcelle de 699m² de forme régulière d'environ 25 mètres par 28 sur la rue. Le projet se fait en lieu et place d'une maison datant pour partie des années 50 et sans valeur architecturale particulière. Le quartier situé autour de la place de Monseigneur Rumeau est issu d'un tissu urbain ancien qui existe encore mais c'est un quartier qui a subi des dommages importants lors des bombardements de la seconde guerre mondiale. L'architecture y est disparate mais le tissu urbain témoigne d'une occupation ancienne.

La future construction de 14 logements vient compléter un vide existant et s'implante à l'alignement pour reconstituer la rue. L'ouvrage se développe sur un gabarit de R+2+Comble et R+3+Comble sur une épaisseur d'environ 15m. Le long de la rue Kellermann, le volume est fragmenté en 3 parties permettant de soigner les accroches au bâti existant, d'éviter des ruptures d'échelles dans les volumes construits et de composer un ouvrage respectueux du tissu parcellaire plutôt étroit et profond du quartier.

Le niveau de RDC occupe la totalité de la parcelle, il abrite le hall d'en-

trée, des locaux vélos, caves et 18 stationnements couverts. Les niveaux supérieurs sont occupés par des logements dont les surfaces sont plutôt importantes. Une partie de la toiture du RDC parking est végétalisée afin de recréer en cœur d'îlot un poudron vert. Les logements bénéficient de terrasses et balcons côté cour ainsi que sur une partie des toitures qui masquent des terrasses. L'un des logements côté rue aura une loggia mais celle-ci sera peu visible. La hauteur sous plafond de ces logements sera de 2,7 mètres.

Compte tenu de la morphologie du tissu urbain, le projet développe une façade noble, côté rue et d'une façade secondaire, peu visible côté cour.

La façade sur rue dite «noble» propose une réinterprétation contemporaine d'éléments d'architecture de modénatures et des matériaux souvent utilisés dans l'architecture vernaculaire, à savoir :

- Le réemploi de la pierre de schiste existant sur le terrain pour le traitement du niveau de RDC, en écho à la maison du XVIII^{ème} située en face dans la rue Kellermann.
- L'emploi de la pierre de tuffeau

autoportuse de 8cm d'épaisseur pour le parement de la façade sur rue, matériau traditionnellement utilisé dans l'architecture locale. Le tuffeau proviendra d'une carrière de la région permettant la mise en œuvre d'un matériau décarboné, issu de circuits courts. L'utilisation de la pierre, non pas en placage (1 à 2cm d'épaisseur) mais autoportuse sur 8 cm d'épaisseur donnera véritablement l'impression d'un bâtiment en pierre massive. Cette épaisseur permettra un travail sur la modénature de façade, sur l'embrasement des tableaux de fenêtres et sur le dessin du garde-corps du niveau en attiques qu'une pierre colée n'aurait pas autorisé.

Les menuiseries seront en aluminium laqué de teintes grises, et les stores à lames métalliques extérieurs éviteront d'avoir recours aux volets roulants.

L'emploi de l'ardoise, du zinc en cassette ou à joint debout pour le couronnement du bâtiment.

Le projet aura donc une expression contemporaine, reflet des façons d'habiter la ville d'aujourd'hui mais mettra en œuvre des matériaux locaux existant dans l'architecture vernaculaire. La façade sur cour sera de facture plus simple et

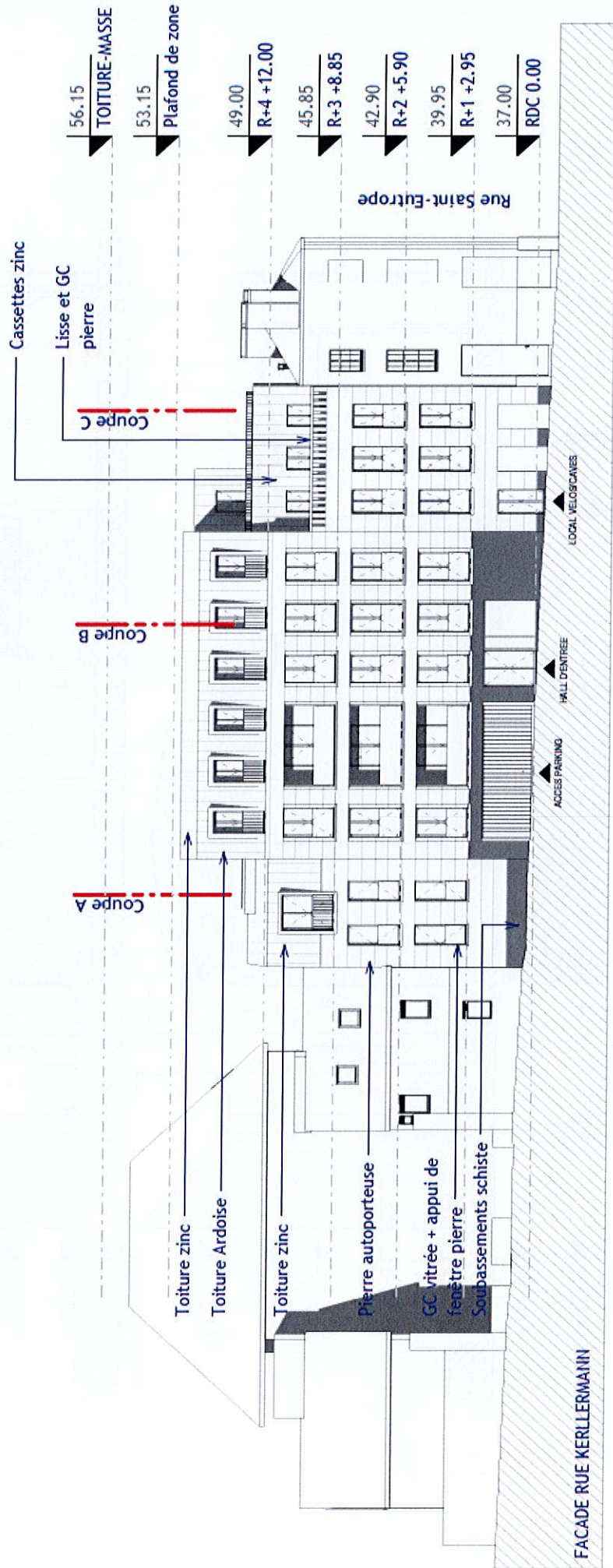
la pierre sera remplacée par de l'enduit. L'ensemble ainsi constitué permettra d'intégrer complètement la nouvelle construction dans le quartier. »

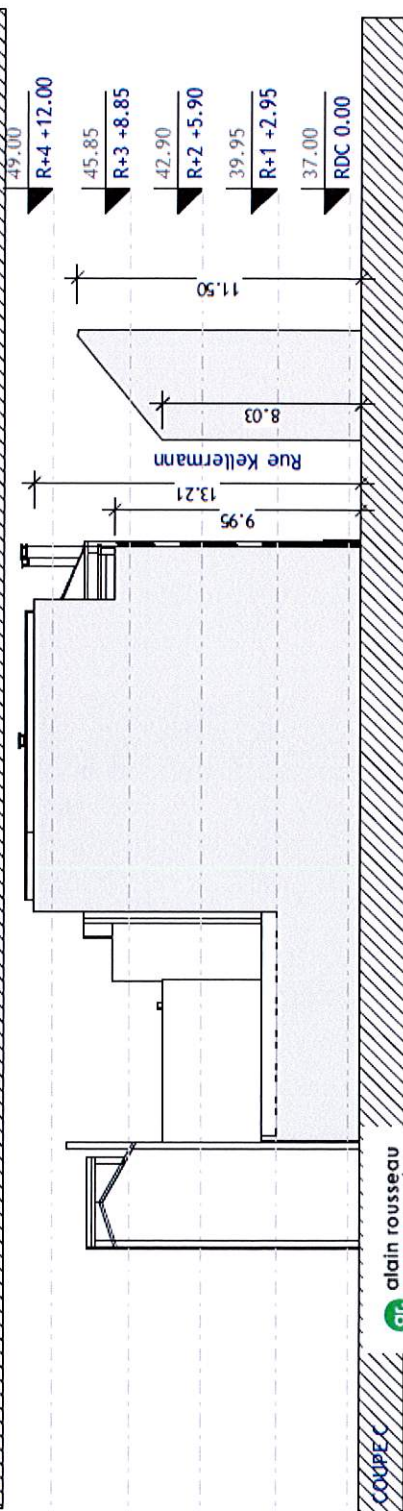
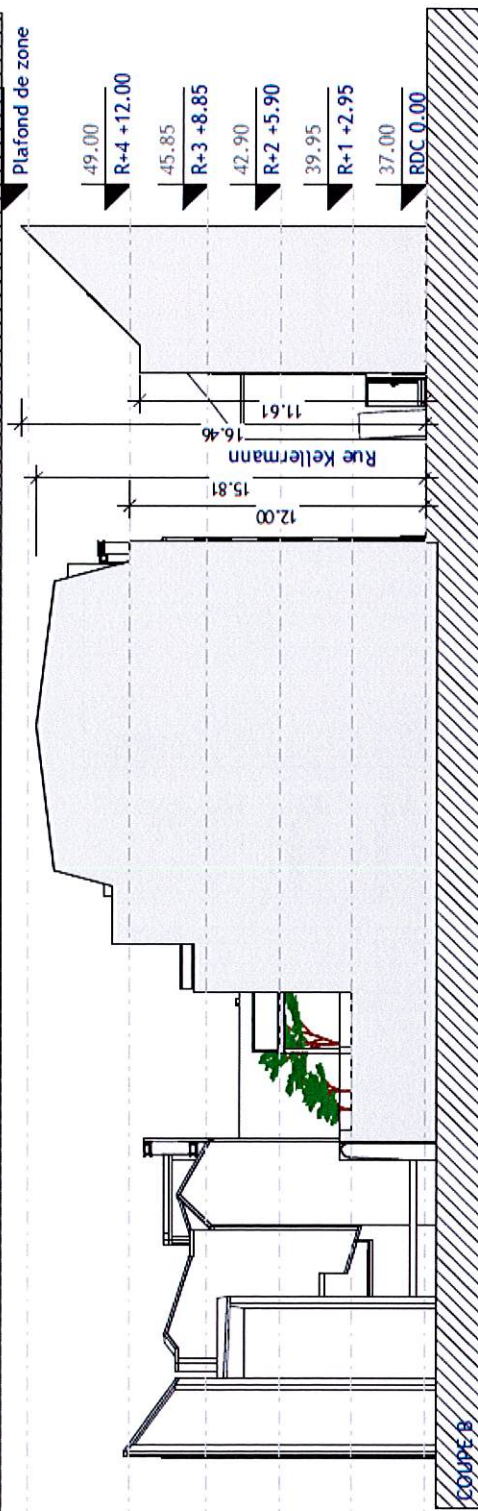
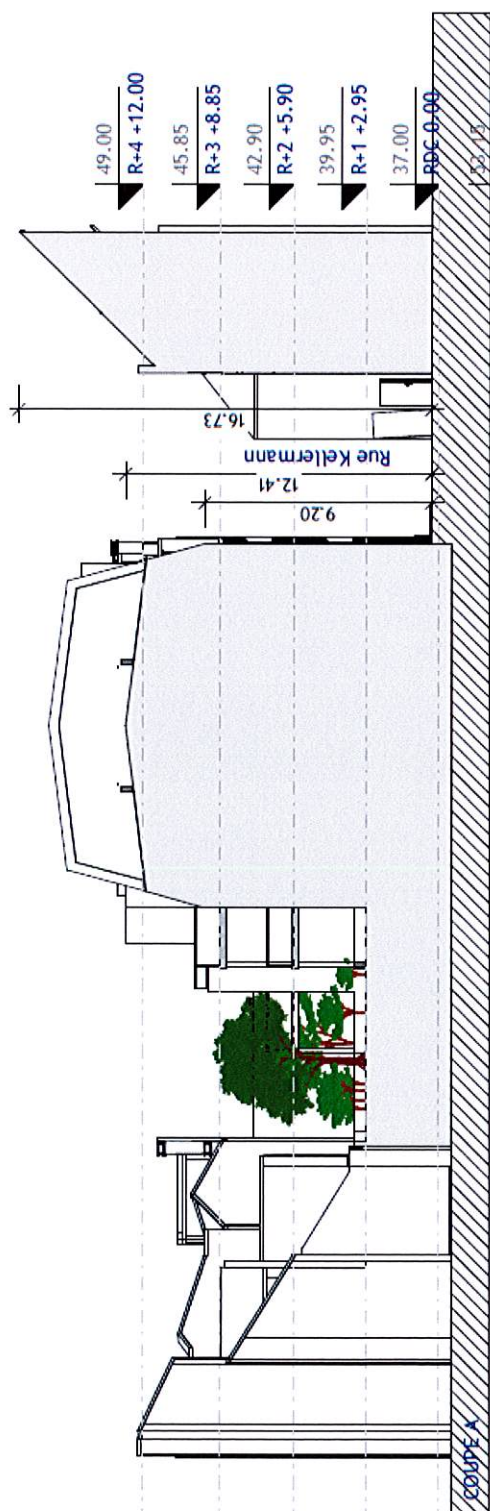
PROGRAMMATION

- 3 TYPE 2 DE SUFACE MOYENNE DE 50 M²
- 4 TYPE 3 DE SUFACE MOYENNE DE 70 M²
- 4 TYPE 4 DE SUFACE MOYENNE DE 100 M²
- 3 TYPE 5 DE SUFACE MOYENNE DE 120 M²



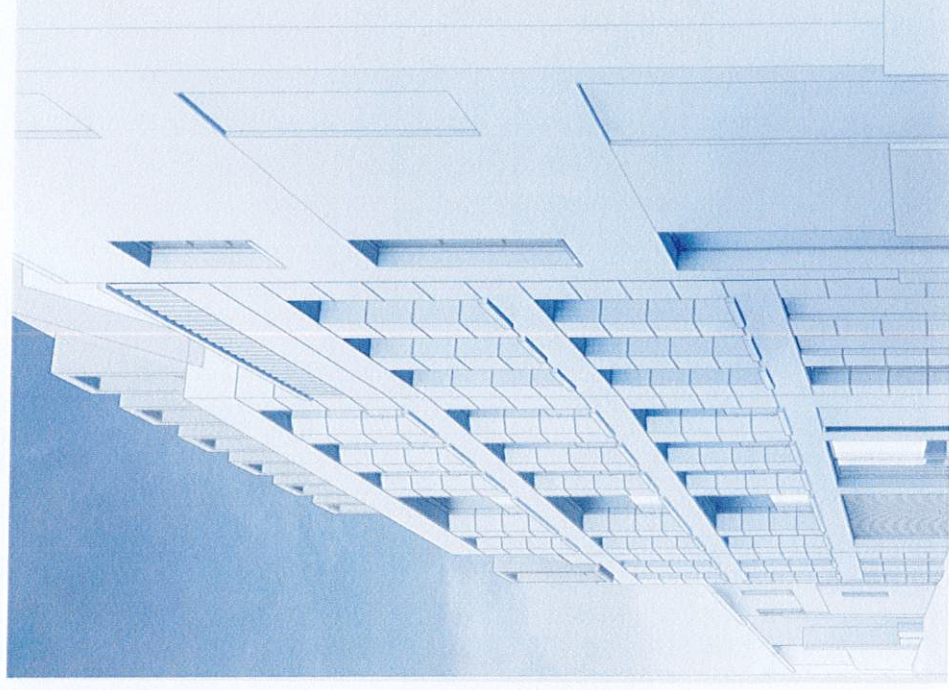
Les 18 stationnements se situeront au rez-de-chaussée de l'immeuble ainsi que les caves et les locaux communs.





CARACTÉRISTIQUES

La grande qualité de cette résidence s'affirmera notamment à travers son architecture soignée, sa façade en pierres et son jardin paysagé en cœur d'îlot au-dessus des stationnements couverts. Les prestations intérieures (parquet chêne, hauteur sous plafond de 2,7 mètres...) répondront aux attentes d'une clientèle de propriétaires occupants désireux de s'installer dans un quartier historique tel que L'Esvière.





PLANNING PRÉVISIONNEL

FIN AVRIL 2021 : DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉBUT 2022 : DÉMARRAGE DES TRAVAUX

FIN 2023 : LIVRAISON



CONTACT POUR TOUTE QUESTION SUR L'OPÉRATION 8 RUE KELLERMANN :

Charles-André ROUSSEAU

Téléphone : 02 41 24 13 70

Email : promotion@alain-rousseau.com

Adresse : 10 bd Henri Arnauld – 49 100 Angers