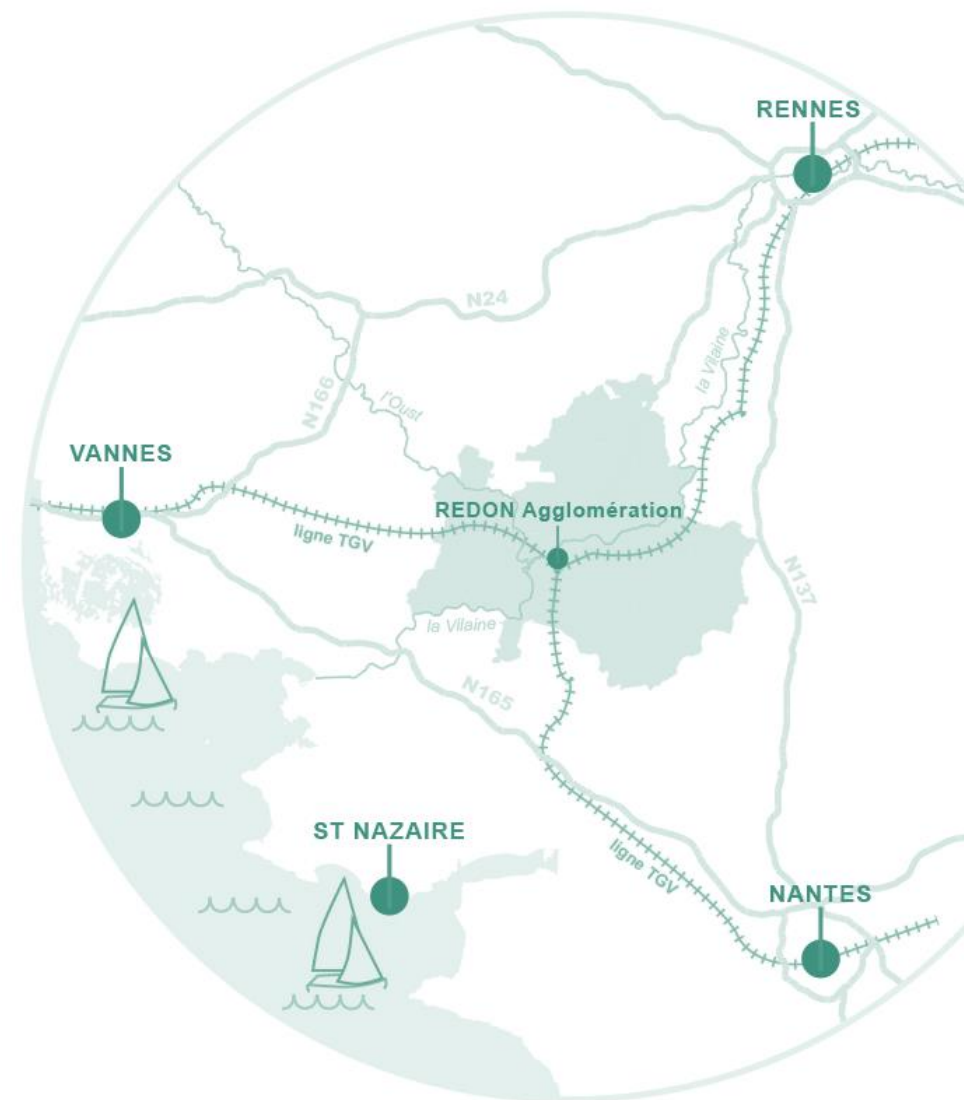


Atelier DOO n°1

17 octobre 2024

Synthèse et compte rendu – temps 2
« maquette »

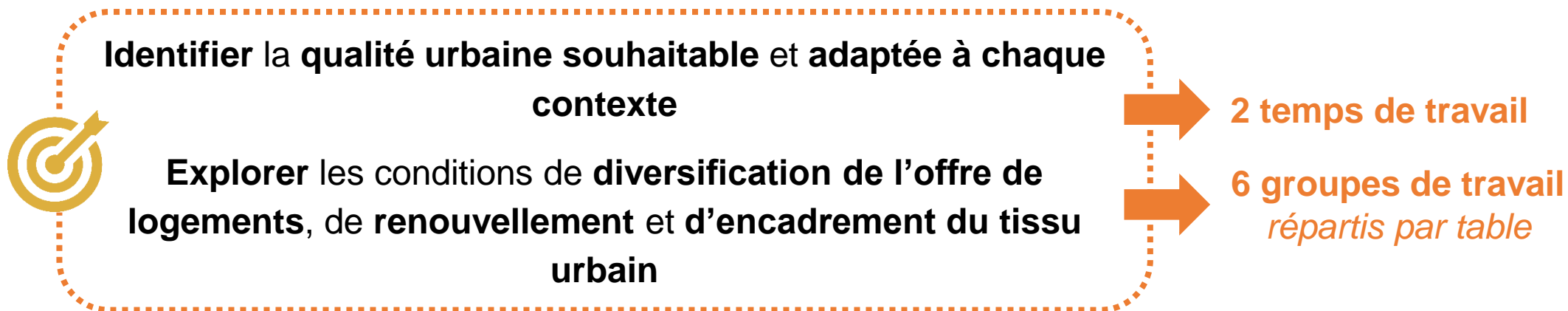
Qualité urbaine



Temps 2 : Encadrer l'évolution des tissus existants

Synthèse atelier de travail :
Identification d'une qualité urbaine
souhaitable

Rappel : Objectifs



Terrain 1

Fiction !

Lucien et Jean vendent chacun une partie de leur propriété. Au total, ils cèdent 5 700 m² de terrain qui pourraient accueillir de nouveaux logements dans ce quartier résidentiel.

Avec la parcelle disponible au sud, environ 7 200 m² de terrain sont disponibles.

- Un cœur d'îlot
- Des arbres à préserver
- A proximité de services et d'équipements et proche du centre-bourg





Le pire

5 logements dont 2 existants

Pas de réflexion d'ensemble : pas d'optimisation / destruction d'arbres / imperméabilisation

- > Une typologie unique : la maison individuelle sur une grande parcelle
- > Une voie de desserte pour chacun



Souhaité

16 logements et 22 logements

Une diversité des typologies / optimisation foncier voirie / connexions et circulations piétonne et cyclables / protection des arbres et du cœur d'îlot

- > Conservation au mieux de la végétation existante : arbres et espaces boisés
- > Création d'un cœur d'îlot en parc boisé et commun et à proximité des logements intermédiaires ou collectifs
- > Mixité des typologies : intermédiaire, individuel, individuel groupé et collectif
- > Création d'un seul accès à partir de voies externes existantes (impasse ou RD), voirie à sens unique avec bordure plantée qui dessert les espaces de stationnements déportés
- > Circulation apaisée : cheminements piétonniers et voirie
- > Prise en compte de l'orientation bioclimatique et de l'ensoleillement
- > Traitement des lisières privées ou publiques végétalisées

38
logts / ha

32
logts / ha

- 1 • Stationnements perméables mutualisés et déportés en entrée d'opération à proximité des habitations (collectif ou intermédiaire)
- 2 • Entrée / sortie via l'impasse existante ou au sud avec circulation à sens unique
- 3 • Conservation de la végétation existante
- Création d'un cœur d'îlot boisé commun



Le pire

50 logements dont 2 existants

Surdensité / imperméabilisation / suppression des espaces verts et de respiration sur le site

- > « Raser » tous les arbres
- > Aucune optimisation de l'espace pour le logement et pour la circulation sur le site
- > Beaucoup de voiries, accès et stationnements imperméabilisés
- > Collectif sans aucun recul avec des façades aveugles
- > Construire de l'individuel isolé sur son terrain sur le site du projet (c'est une offre déjà trop présente sur le territoire et donc ce serait une perte de foncier que d'en remettre sur le site et cela ne permettrait pas de répondre à une demande du territoire).

26
logts / ha

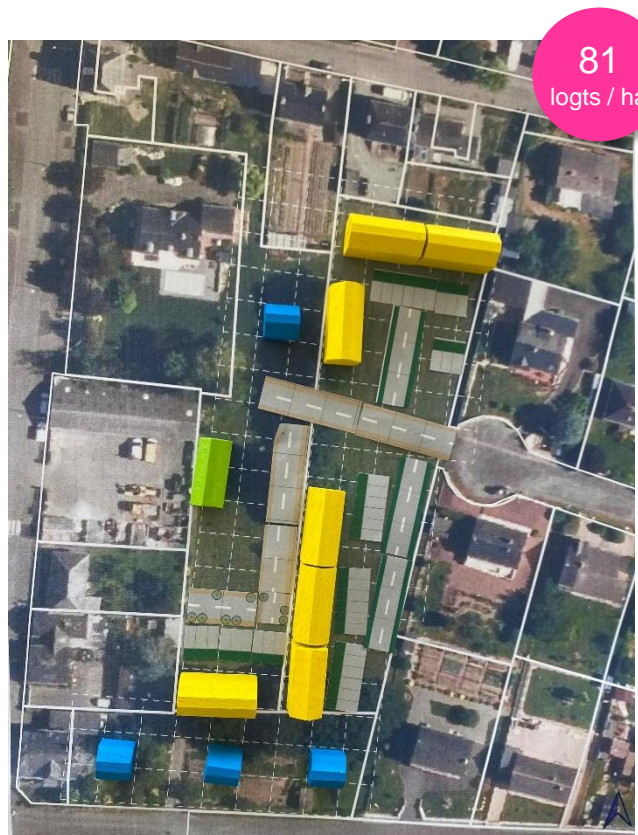


Souhaité

19 logements dont 2 existants

Préservation des boisements / connexion traversante piéton-vélo et connexion via l'existant / densification en bordure de voie

- > Préservation des boisements existants et des haies séparatives avec le garage municipal à l'ouest du site
- > Importance des lisières
- > Une seule voie d'accès à l'est via l'impasse existante pour optimiser l'espace
- > De nombreuses liaisons douces accessibles au public
- > Très peu d'imperméabilisation des sols
- > Densification en bordure de voie // préservation d'espace de déambulation, de rencontre et de respiration au sein du site (en lien avec boisements existants)
- > Stationnement mutualisé et reporté sur le site et pouvant aussi être reporté sur la voie publique
- > Demander à la commune une liaison douce pour accéder au site (faisable au sud ?)



Le pire
47 logements

Pas de réflexion d'ensemble : Très forte densité / optimisation au maximum / destruction d'arbres / imperméabilisation

- > Optimisation foncière au maximum : densité trop élevée
- > Suppression de toute la végétation existante
- > Maisons individuelles isolées au milieu de la parcelle et aux abords de la voirie existante sans prise en compte du tissu urbain existant
- > « Barres » d'immeubles mal orientées et entourées de nappes de stationnements et de voiries



Souhaité
16 logements

Une diversité des typologies / connexions et circulations piétonnes et cyclables / protection des arbres et du cœur d'îlot

- > Conservation et valorisation au mieux de la végétation existante et du cœur d'îlot boisé
- > Création d'un cœur d'îlot en parc boisé et commun et à proximité des logements intermédiaires ou collectifs
- > Mixité des typologies : intermédiaire, individuel, individuel groupé et collectif
- > Création d'un seul accès à partir de voies externes existantes (impasse ou RD), voirie à sens unique avec bordure plantée qui dessert les espaces de stationnement déportés
- > Circulation apaisée et connectée au bourg : cheminements piétonniers et voiries

- 1 • Conservation et valorisation du cœur d'îlot boisé commun : création d'un cheminement piéton pour le rendre accessible depuis les habitations
- 2 • Entrée / sortie via l'impasse existante à l'est avec circulation à sens unique
- 3 • Création d'un cheminement piéton au sud pour connecter l'îlot au bourg
- 4 • Diversité de typologies d'habitat, orientées nord-sud, implantées en bande et à l'est de la parcelle pour préserver au maximum la végétation existante

Terrain 2

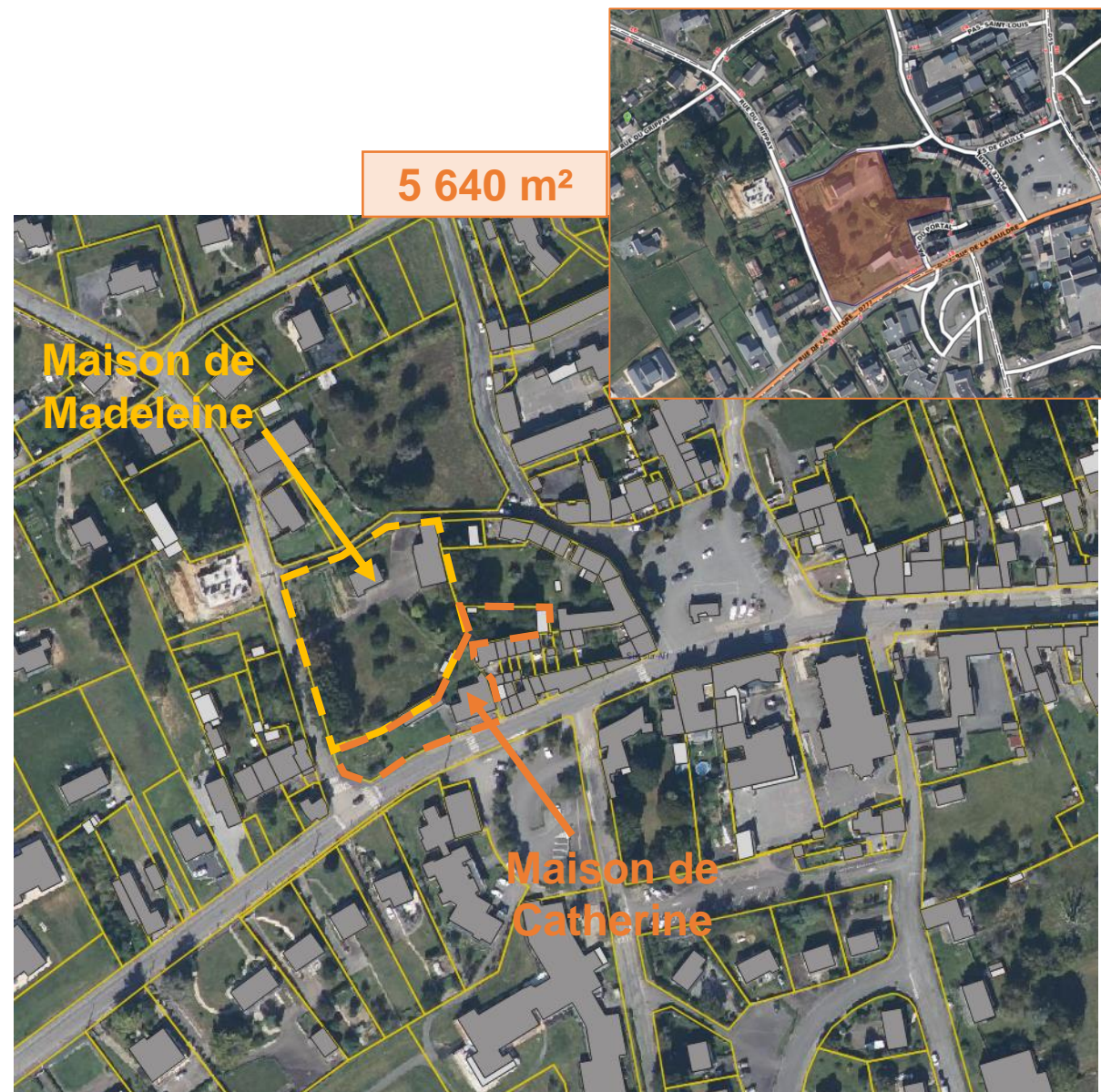
Fiction !

Madeleine part vivre en maison de retraite et souhaite donc se séparer de sa maison ainsi que de sa parcelle.

Catherine, elle, s'interroge sur la gestion de son terrain qui est devenu trop grand pour elle.

Au total, près de 5 640 m² pourraient accueillir de nouveaux logements.

- Un traitement de cœur d'îlot et du bâti existant à requalifier (voire reconstituer)
- Une connexion au bourg et ses équipements
- Un front de rue à reconstituer



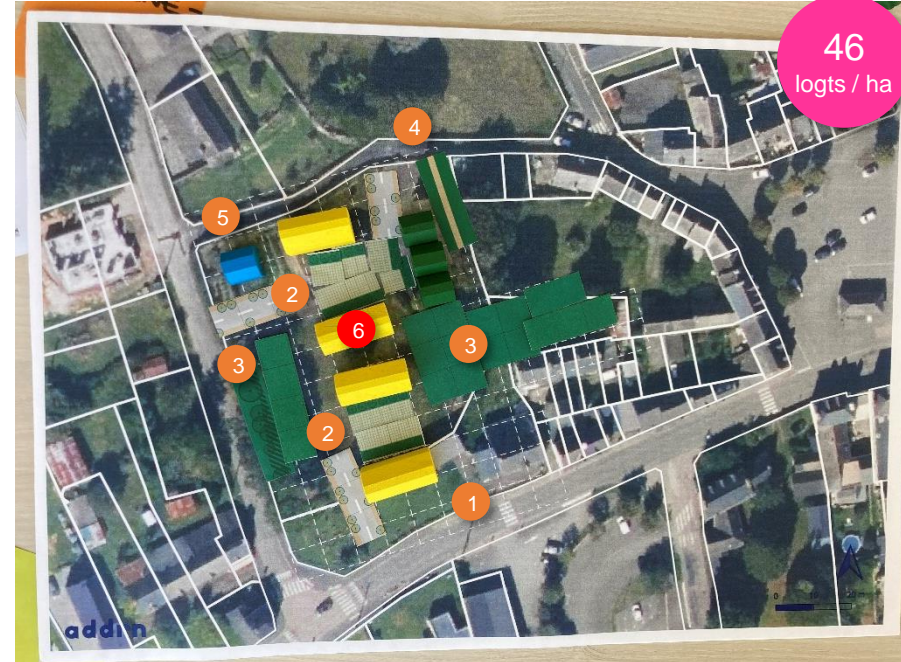


Le pire

7 logements dont 2 existants

Pas de réflexion d'ensemble : pas d'optimisation / destruction d'arbres / imperméabilisation

- > Pas d'optimisation foncière : densité trop faible
- > Suppression des arbres et des haies
- > Maisons individuelles isolées au milieu des parcelles
- > Pas de prise en compte de l'existant et de l'environnement bâti, urbain et paysager
- > Accès individuels aux maisons, voirie disproportionnée



Souhaité

26 logements dont 1 existant

Plusieurs opérations mais collectif prédominant : diversité typologie / optimisation foncier voirie / connexion liaison piéton – vélo / protection des arbres et du cœur d'îlot

- > Conservation des arbres existants un maximum et des espaces boisés
- > Création d'un cœur d'îlot en parc boisé et commun
- > Conservation de la maison au sud et du recul pour le collectif
- > 1 opération principale de collectif et du cœur d'îlot et deux opérations isolées
- > Création d'un seul nouvel accès et limitation de la voirie nouvelle
- > Connexion au centre-bourg par un accès piétons qui dessert la petite opération intermédiaire et le parc commun
- > Stationnement perméable + mutualisé

- 1 • Conservation de la maison existante
• Collectif implanté en continuité du recul de la maison existante
- 2 • Accès communs aux collectifs avec parkings mutualisés
• Entrée sortie au nord si élargissement de la partie Ouest venelle
- 3 • Conservation de la végétation existante
• Création d'un cœur d'îlot boisé commun
- 4 • Accès piéton connecté au bourg et à l'opération intermédiaire et au parc commun
- 5 • Un lot individuel compact pour fermer l'îlot
- 6 *Alerte : le collectif au milieu a été ajouté après l'exercice, et vient en contradiction avec l'esprit de l'opération initiale de préserver un cœur d'îlot >> 56 lgts / ha*



Le pire

8 logements

Pas de réflexion d'ensemble : pas optimisation / plus d'arbre / imperméabilisation

- > Pas d'optimisation foncière : densité trop faible
- > Suppression des arbres et des haies
- > Du parking imperméabilisé partout
- > Accès non réfléchi + voirie non optimisée
- > Un collectif « posé » sans réflexion d'ensemble (stationnement, espace verts,...)



Souhaité

15 logements dont 2 existants

Plusieurs opérations : diversité typologie / optimisation foncier voirie / connexion liaison piéton – vélo / protection des arbres

- > Conservation des arbres existants un maximum et des espaces boisés
- > Conservation des maisons existants mais avec un plus petit terrain
- > Plusieurs opérations avec 3 typologie bâties
- > Création d'un seul nouvel accès et limitation de la voirie nouvelle
- > Connexion au centre-bourg par un accès piétons qui réserve l'opération
- > Stationnement perméable + mutualisé
- > De nombreux jardins au sud
- > Création d'un espace commun centrale sur secteur boisé

- 1 • Démolition d'un garage
- Poursuite d'un front bâti sur rue en centre-bourg
- Prise en compte de la dangerosité de la RD : stationnement mutualisé et accès piétons aux maisons qui sont adressées sur la rue (RD donc accès trop dangereux)
- 2 • Habitat individuel superposé en cœur de site
- Jardin au sud
- 3 • Optimiser la parcelle
- 4 • Recréer du bâti sur cette voie
- Jardin au sud

Attention : projet fait sans prise en compte que la voie au nord est une venelle piétonne actuellement - oublié dans la consigne



Le pire

39 logements

Pas de prise en compte du contexte environnant et de la végétation existante / artificialisation et imperméabilisation

- > Imperméabilisation des sols / « bétonner »
- > Non respect de l'orientation bioclimatique et des vis-à-vis,
- > Densité mal pensée
- > Pas de prise en compte de la végétation existante
- > Accès en impasse et à partir d'une venelle



Souhaité

18 logements dont 2 existants

Diversité des typologies / préservation végétation

- > Conservation des arbres existants un maximum et des espaces boisés
- > Préservation des espaces boisés comme un espace public à destination des habitants du quartier.
- > Conservation des maisons existantes
- > Stationnement perméable et mutualisé pour le collectif
- > Création d'un nouvel accès / entrée et sortie d'opération

Terrain 3

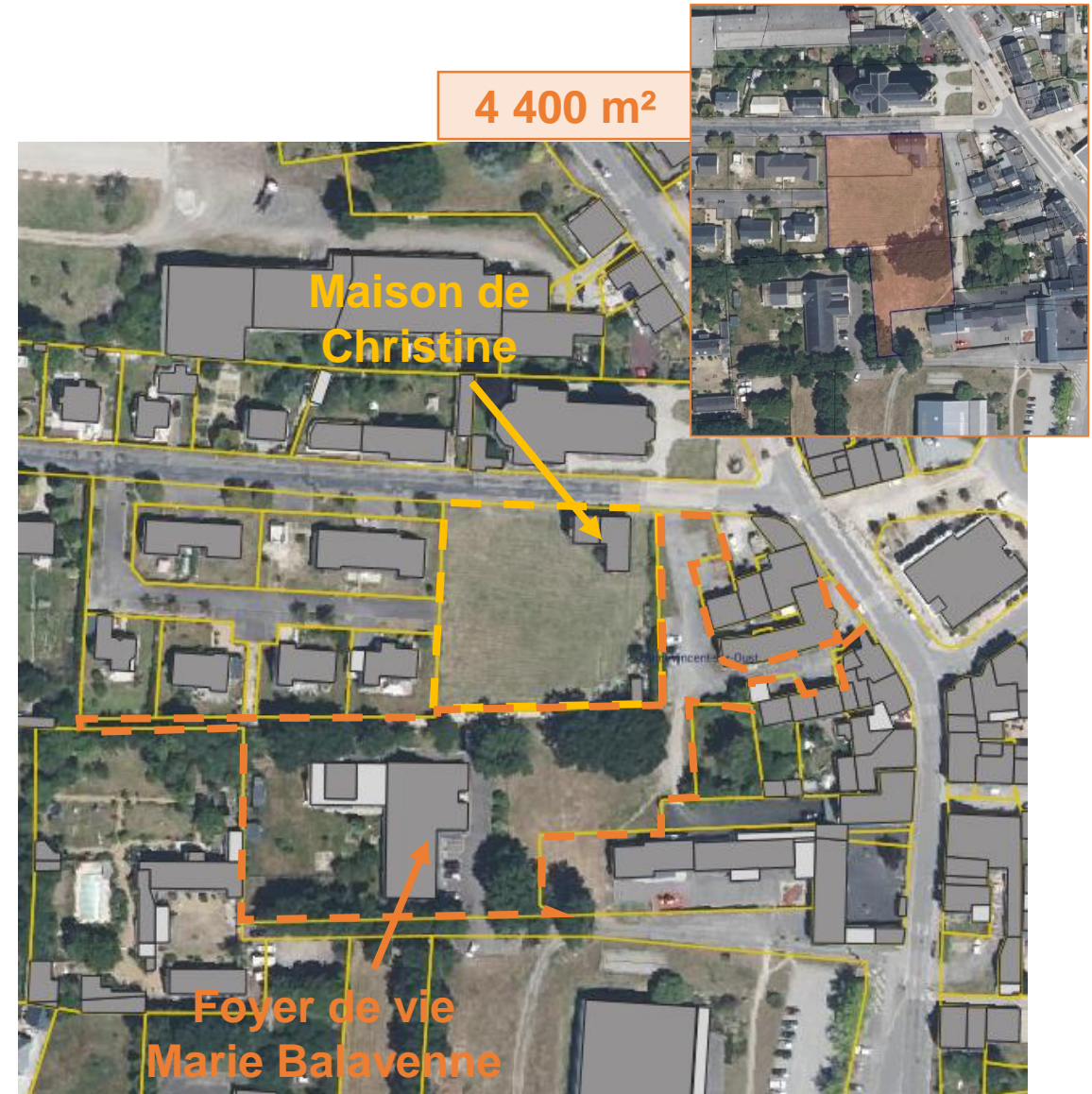
Fiction !

Christine a un terrain trop grand pour elle. Elle voudrait diviser sa parcelle. Au total, elle souhaite céder environ 2 500 m² de terrain.

Au sud, le foyer de vie Marie Balavenne a un espace non bâti de 1 950 m².

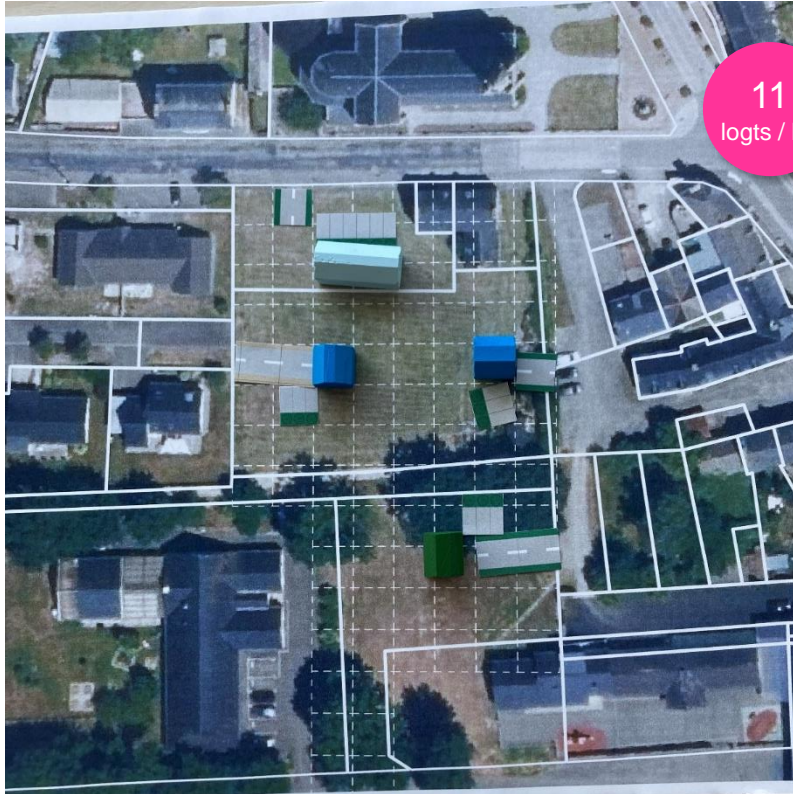
Au total, environ 4 400 m² peuvent faire l'objet d'une opération d'aménagement de logements.

- Dans le quartier du centre-bourg
- Vis-à-vis de l'église
- Des enjeux paysagers et architecturaux
- Proximité avec du bâti ancien sur la parcelle
- Reconnexion avec le lotissement à l'ouest



Terrain 3

Redon / Guéméné-Penfao / Saint-Perreux / Sainte-Marie

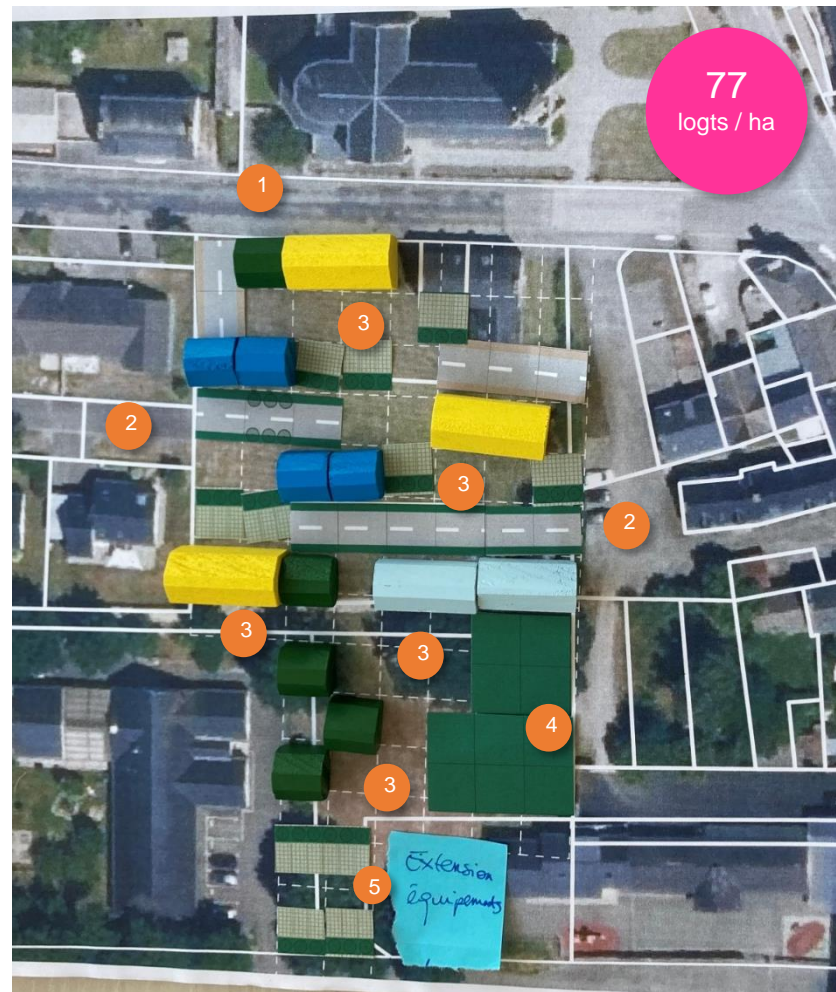


Le pire

5 logements

Pas de réflexion d'ensemble : pas d'optimisation / destruction d'arbres / imperméabilisation

- > Pas d'optimisation foncière : densité trop faible
- > Terrain enclavé en positionnant des opérations isolées directes sur rue
- > Suppression des arbres et des haies
- > Maisons individuelles isolées
- > Pas de prise en compte de l'existant



Souhaité

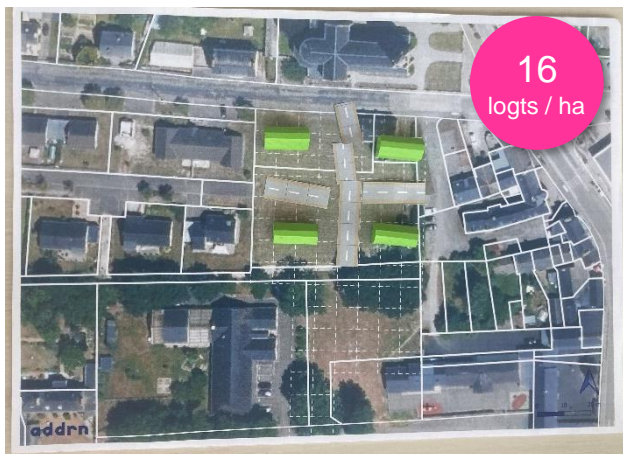
34 logements

Plusieurs opérations : diversité typologie / mutualisation stationnement / connexion au bourg / protection des arbres et création d'un parc commun / réserve extension école

- > Conservation des arbres existants et création d'un parc commun
- > Jardins au sud et stationnement perméable et mutualisé
- > Prise en compte des hauteurs environnantes pour l'implantation des collectifs + mixité avec habitat individuel
- > Petite opération moins dense isolée au sud
- > Accès à partir des voiries existantes

- 1 • Gradation des hauteurs aux abords de la maison ancienne et de l'église, continuité du front de rue
- 2 • Raccorder les accès de l'opération aux voiries existantes
- 3 • Conservation de la végétation existante
• Jardins privés au sud
- 4 • Création d'un parc commun accessible depuis le bourg
- 5 • Parking mutualisé pour l'opération sud et réserve foncière pour l'extension de l'école

Terrain 3 Renac / Bains-sur-Oust / Saint-Jacut-les-Pins / Pipriac

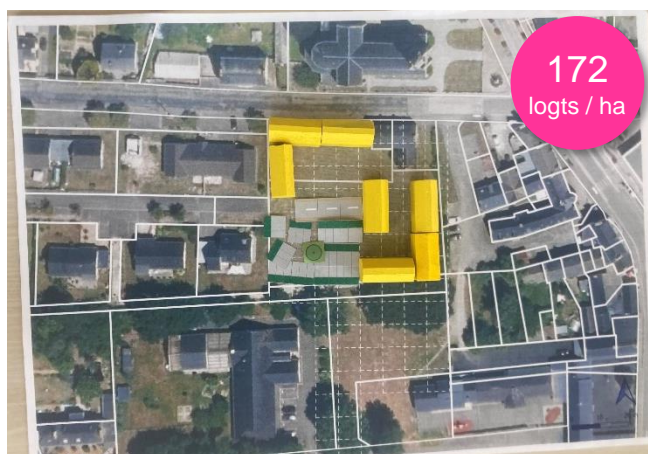


Le pire – 1^{ère} variante

4 logements

Sous densité / trop de VRD

- > Pas d'optimisation foncière : densité trop faible
- > Beaucoup de voiries et d'accès
- > Parcelle au nord non exploitée



Le pire – 2^{ème} variante

43 logements dont 1 existant

Sur-densité / imperméabilisation

- > Trop de logements
- > Pas d'intimité
- > Beaucoup de stationnements imperméables
- > Pas de verdure
- > Parcelle au nord non exploitée



Souhaité

22 logements dont 1 existant

Diversité des typologies bâties / connexion traversante piéton-vélo / optimisation VRD

- > Diversité de typologie / jardin au sud avec conservation des boisements
- > Au nord choix d'une continuité bâti avec le lotissement (plutôt que le bâti en pierre à l'alignement) pour permettre le stationnement devant les maisons
- > Stationnement perméable
- > Liaison douce « en site propre » traversante et connectée au lotissement existant au centre-bourg et à l'école
- > Une voirie qui ne poursuit pas celle existante (éviter les nuisances, ne pas créer de voirie parallèle à celle passant dans le bourg) > *le non bouclage un sujet qui n'a pas fait totalement consensus*
- > Collectif implanté près des équipements pour une meilleure intégration du bâti avec un espace vert qui permet de préserver les haies (*groupe non satisfait d'un jardin coupé en 2*)

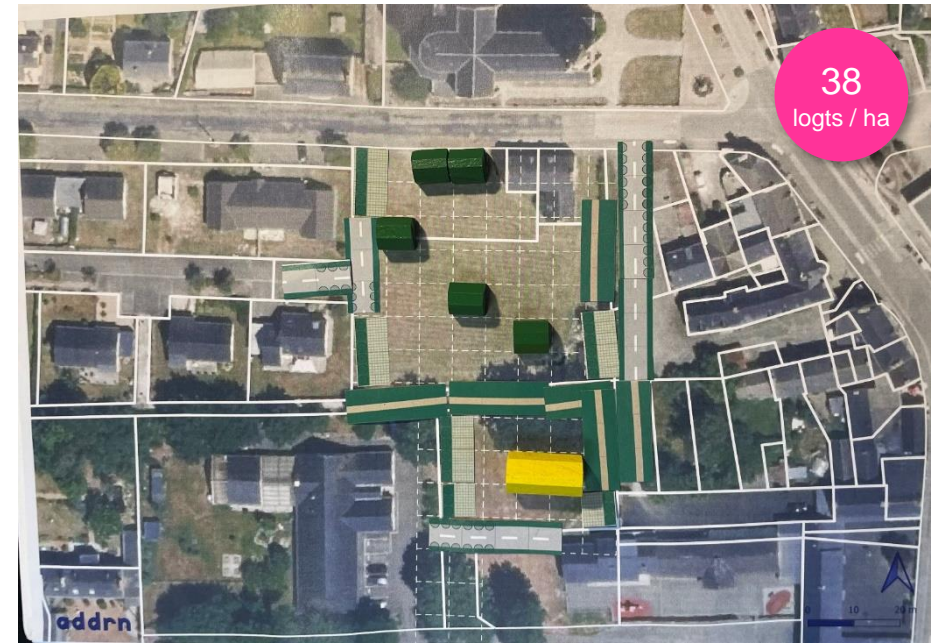


Le pire

44 logements

Surdensité / imperméabilisation / suppression des espaces verts et de respiration sur le site

- > Optimisation foncière à outrance > beaucoup de collectifs et une surdensité
- > Non respect et pas de mise en valeur de l'existant (vis-à-vis avec l'église et suppression de la maison en pierre existante sur la parcelle)
- > Beaucoup de voiries et d'accès > imperméabiliser et bitumer (66 places de stationnements pour 44 logements, laisser possibilité de report sur la voie publique)
- > Suppression de la végétation existante



Souhaité

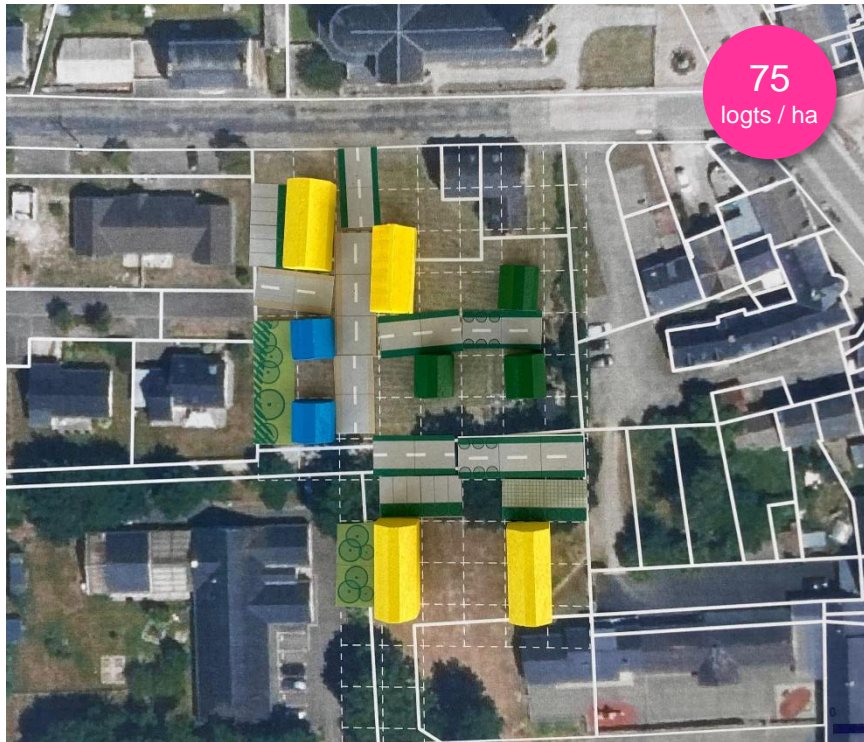
17 logements dont 1 existant

Diversité des typologies bâties par rapport aux typologies du territoire / connexion traversante piéton-vélo, connexion sur le site et avec l'extérieur

- > Traitement du stationnement en premier lieu pour optimiser l'espace + choix du stationnement perméable et mutualisé pour préserver des espaces de circulation et de respiration sur le site
- > Accès : profiter de l'existant et optimiser l'espace du site >> Accès voiture à l'est > choix de ne pas y mettre de cheminements doux pour assurer la sécurité des déplacements puisqu'y sont déjà implantés des parkings voitures / + accès voiture depuis la rue au nord pour accéder aux stationnements
- > Conservation des boisements > implanter stationnements à ces endroits pour ne pas perdre d'espace / ainsi que les cheminements doux
- > Préserver l'existant, implanter du bâti qualitatif
- > Maintien du front bâti propre au centre-bourg au nord > s'inscrire en continuité de la maison en pierre existante
- > Envisager des matériaux bio-sourcés pour une meilleure insertion et un traitement des enjeux environnementaux
- > Collectif implanté près des équipements et accessibles via des continuités douces pour préserver des espaces de respiration entre les deux parcelles
- > Logique d'implantation : collectif au sud pour insertion dans le paysage bâti existant (équipement, cohérence avec le foyer de vie), et intermédiaire au nord pour une typologie de centre-bourg s'insérant bien dans un bourg rural et respectant la hauteur de la maison existante

Terrain 3

Redon / Guéméné-Penfao / Saint-Perreux / Sainte-Marie

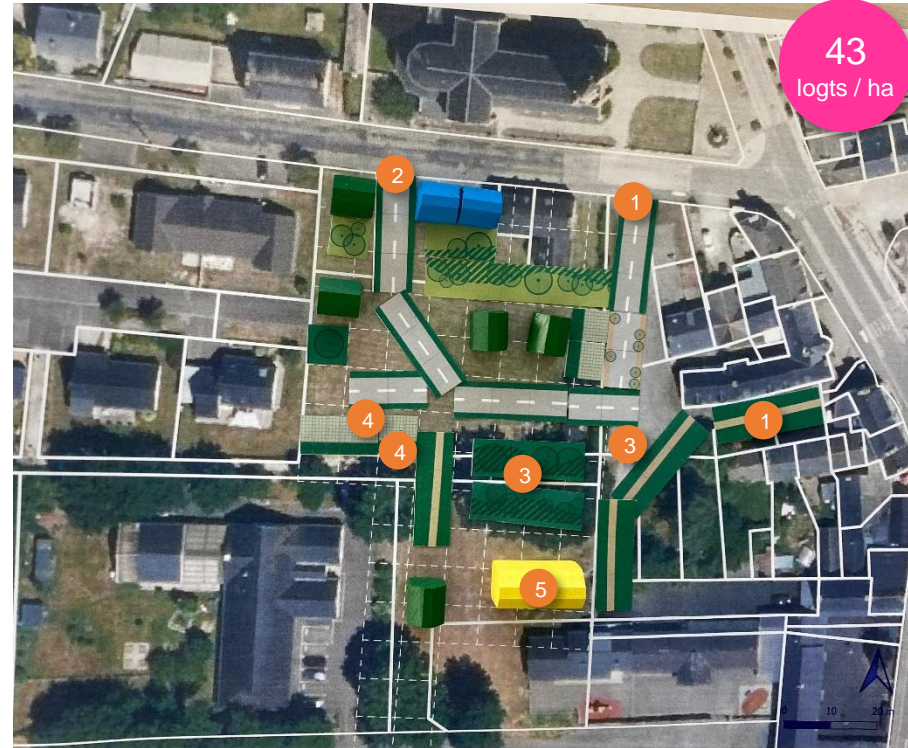


Le pire

33 logements dont 1 existant

Pas de réflexion d'ensemble : pas d'optimisation / destruction d'arbres / imperméabilisation

- > Pas d'optimisation foncière : densité mal pensée
- > Implantation du bâti mal pensée
- > Suppression des arbres et des haies
- > Aucune prise en compte de l'existant
- > Voiries en impasse et très nombreuses



Souhaité

19 logements dont 1 existant

Plusieurs opérations : diversité typologie / mutualisation stationnement / connexion au bourg / protection des arbres et création d'un parc commun / alignement front bâti existant au nord

- > Conservation des arbres existants et création d'un parc avec une aire de jeux commune
- > Jardins au sud et stationnement perméable et mutualisé
- > Prise en compte des hauteurs environnantes pour l'implantation des collectifs + mixité avec habitat individuel
- > Petite opération moins dense isolée au sud
- > Accès à partir des voiries existantes
- > Pas de voirie en impasse

- 1 • Prise en compte des cheminements piétons et voiries existantes
- 2 • Raccorder les accès de l'opération aux voiries existantes
- 3 • Conservation de la végétation existante et valorisation de l'espace boisé commun à l'îlot par la création d'un parc commun accessible depuis le bourg
- 4 • Parking mutualisé pour l'opération au centre
- 5 • Collectif implanté près des équipements pour une meilleure intégration du bâti existant